

# Ú Z E M N Í S T U D I E

## LEDENICE - PLOCHA Z4 (Bm-4b A VPz-6)



Pořizovatel:

**Městys Lednice**

Náměstí 89

373 11 Lednice

telefon: 389 604 754

e-mail: [radnice@ou.ledenice.cz](mailto:radnice@ou.ledenice.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)

**ŘÍJEN**  
**2022**

**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.....	6
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	6
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Koordinální výkres	1 : 1 000
Č.3	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita se nachází v severovýchodní části městyse Ledenice. Na jižní straně navazuje na plánovaný uliční profil s komunikací a technickou infrastrukturou ve fázi projednávaného stavebního povolení.

Celková plocha řešeného území je 0,9 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení – v rodinných domech městské a plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň.

### 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 plánované místní komunikace. Stavební pozemky jsou děleny na 6 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 Bm-4b
- plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň VPz-6

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využíváno.

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

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 6 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na uliční profil společný s plochou 4c.

Je navržen uliční profil s místní komunikací zakončenou točnou.

Navržená koncepce navazuje na stávající místní komunikaci.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu.

**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:**

Dopravní řešení je navrženo místní komunikací, která je společná pro plochy 4b a 4c. Pro komunikaci byl zpracován projekt pro stavební povolení, který se nyní projednává. V rámci projektu bylo vyřešeno šířkové uspořádání s umístěním parkovacích stání a sjezdů.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

**Technická infrastruktura****Koncepce technické infrastruktury**

Technická infrastruktura byla řešena v rámci projektu pro stavební povolení, který se nyní projednává.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením trasou NN.

Plynovod

Plocha 4b nebude napojena na plynovodní síť.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Splašková kanalizace

Gravitační kanalizace bude umístěna v navrženém uličním profilu a napojena na stávající kanalizaci vedenou v místních komunikaci na východním okraji řešené plochy

Dešťová kanalizace

Dešťové vody z jednotlivých parcel budou v rámci hospodaření s dešťovými vodami zasakovány na vlastním pozemku.

Dešťové vody z komunikací budou svedeny do vsaku na západní straně navrženého uličního profilu.

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 Bm-4b**

#### **Hlavní využití**

- **bydlení v rodinných domech**, v kvalitním prostředí umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

#### **Přípustné využití**

- odpovídající zázemí bydlení v rodinných domech, např. bazény, skleníky, pařeniště
- drobná podnikatelská činnost např. .nerušící výroba a služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- garáže, odstavná a parkovací stání na vlastním pozemku, podmínkou jsou 2 parkovací stání na RD,

#### **Nepřípustné využití**

- nové bytové domy
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
- občanské vybavení mimo přípustné
- obchodní činnost mimo přípustné
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských) jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

#### **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 nebo valbovou 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 VPz-6**

### **Hlavní využití:**

- veřejný prostor s převahou zeleně

### **Přípustné využití:**

- drobná architektura
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí
- drobná hřiště pro neorganizovaný sport

### **Nepřípustné využití:**

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

## **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. Západní část plochy 4b je limitována ochranným pásmem lesa. Umístění rodinných domů bude možné pod podmínkou změny ochranného pásma z 50 m na 25 m.

### **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**

Předmětná územní studie se zpracovává na část plochy Z4, přičemž samotná zastavitelná plocha Z4 je Územním plánem Lednice rozdělena na 3 základní části. Jedná se o severní část (Bm-4a), střední část (Bm-4b a VPz-6) a nejnižnější část (Bm-4c).

Územní studie Z4 (Bm-4b a VPz-6) rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

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