

ÚS BESEDNICE - lokalita SO.12.B/U – II. etapa

v k. ú. Besednice



1. Textová část
ČISTOPIS

Obsah:

A) <u>Základní identifikační údaje:</u>	3
Název akce: Územní studie Besednice - SO.12.B/U	3
B) <u>Vymezení řešeného území</u>	3
C) <u>Podmínky pro vymezení a využití pozemků</u>	4
C.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS.....	4
C.2. Urbanistická koncepce	4
C.3. Podmínky pro způsob využití pozemků	5
C.4. Podmínky plošné a prostorové regulace	8
D) <u>Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</u>	9
D.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury	9
D.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury	10
E) <u>Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</u>	11
E.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy	11
E.2. Podmínky vyplývající z ÚP, včetně převzetí vymezených ploch s povinností ÚS z ÚP .	12
E.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	12
F) <u>Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</u>	12
F.1. Řešení zeleně.....	12
F.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	13
F.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	13
F.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	13
F.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění.....	14
G) <u>Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu</u>	14
G.1. Ochrana veřejného zdraví	14
G.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	14
H) <u>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</u>	14
I) <u>Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)</u>	14
J) <u>Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP</u>	15

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Besednice, zpracovatel: <i>A+U DESIGN, spol. s r.o., Fráni Šrámka 1324/24, České Budějovice nabytí účinnosti 4. 3. 2009</i>
PD	<i>projektová dokumentace</i>
ÚS	<i>územní studie „ÚS Besednice - lokalita SO.12.B/U – II.etapa“v katastrálním území Besednice</i>
ZPF	<i>zemědělský půdní fond</i>
PUPFL	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
k.ú.	<i>katastrální území</i>
NP	<i>nadzemní podlaží</i>
Stavební zákon	<i>Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění</i>
stavební pozemek	<i>pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby</i>

A) Základní identifikační údaje:

Název akce: Územní studie Besednice - SO.12.B/U

Pořizovatel:

Městský úřad Kaplice, Náměstí 70, 382 41 Kaplice

Objednatel:

Úřad městyse Besednice, náměstí 52, 382 81 Besednice

Zpracovatel: Oprávněná osoba v souladu s ustanovením § 17 písm. D) zák. Č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.

Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3

zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha

Vedoucí projektant, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková

Katastrální území: Besednice

Číslo zakázky: 19-020

Datum: únor 2020

Schválení ÚS: Zastupitelstvo vzalo na vědomí „ÚS Besednice – lokalita SO.12.B/U – II. etapa“ dne 3. 2. 2020 svým usnesením č. 132/2020.

Městský úřad Kaplice jako pořizovatel ÚS, na jednání s číslem jednacím: MěÚK/06725/2020 a spisovou značkou: SZ MěK/10323/2019/04, schválil možnost využití územní studie dne 4. 3. 2020.

B) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází ve správním území obce Besednice v katastrálním území Besednice. ÚS řeší část lokality SO.12.B/U – II. etapa o výměře 1,58 ha. Řešené území se rozkládá jihozápadně od centra městyse.

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu části plochy SO.12.B/U – II. etapa v souladu s OOP, kap. I.(2).b a výkresu I.1. Výkres základního členění území s rozšířením na jednom místě z důvodu řešení dopravní a technické návaznosti.

Severní hranice navazuje na rodinné domy v ulici Luční, východní hranice lokality SO.12.B/U navazuje na zastavěné území při ulici Hlinice. Jižní a západní hranice řešeného území je v pokračování zastavitelného území lokality SO.12.B/U.

Řešení zastavitelné plochy SO.12.B. je rozděleno do dvou etap:

- I. etapa zahrnuje území, které je řešeno územní studií „ÚS opatřená – lokalita SO.12 – U školy“, schválená 25. 1. 2010
- II. etapa je řešena touto územní studií

Řešené území ÚS zahrnuje pozemky parc. č. 15/2, 18/2, 25/1, 25/2, 25/3, 26/1, 31/1, 31/4, 33/2, 33/5, 33/6, 38/1, 38/4, 39/2, 39/3 a 39/4 a části pozemků parc. č. 25/3, 26/2, 38/2, 3779/7 a 3888/1, vše v k.ú. Besednice.

Řešená lokalita je mírně svažité, nachází se na kótách cca 377 – 1053 m. n. m. Lokalita SO.12.B/U může využít stávajících inženýrských sítí nacházející se při hranicích řešeného území.

Území ÚS zahrnuje pozemky zahrad a navazujících trvalých travních porostů. V prostoru se nenachází významná vzrostlá zeleň, pouze ojedinelé solitéry.

Městys Besednice se nachází v okrese Český Krumlov v Jihočeském kraji. Řešená lokalita leží v jihovýchodní části městyse Besednice. Městys Besednice se nachází cca 9 km severovýchodně od města Kaplice, cca 10 km jihozápadně od města Trhové Sviny, cca 26 km jižně od města České Budějovice. Lokalita se nachází na kótách cca 574 – 581 m. n. m. V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

C) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

C.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

- **Požadavky ze zadání ÚS**
ÚS je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel.
- **Rozsah zpracování**
ÚS je zpracována dle § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č.11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Výměra řešeného území je **1,58 ha**.

Účelem ÚS je v souladu s výše uvedenými cíli, stanovení a návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb pro bydlení a řešení veřejné infrastruktury pro realizaci příjemného bydlení v kvalitním přírodním prostředí v klidné části městyse v dosahu občanské vybavenosti.

ÚS obsahuje:

- 1) - textovou část
 - základní identifikační údaje,
 - vlastní řešení ÚS v souladu s cíli stanovenými v zadání,
- 2) grafickou část:
 - B.1.** Výkres širších vztahů (M 1: 5 000)
 - B.2.** Výkres urbanistického řešení s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s plošnými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a stávajících sítí technické infrastruktury bez ochr. pásem (M 1:1 000)
 - B.3.** Výkres technické a dopravní infrastruktury s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s plošnými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a jednotlivých sítí technické infrastruktury včetně limitů využití území (M 1:1 000)
 - B.4.** Výkres majetkoprávních vztahů (M 1:1 000)

C.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu Besednice a jeho změn (ÚP Besednice, nabytí účinnosti 4. 3. 2009, změna č. 1 ÚP, nabytí účinnosti 9. 12. 2009, změna č. 2 ÚP, nabytí účinnosti 2. 7. 2016, změna č. 3 ÚP, nabytí účinnosti 1. 10. 2018) a ze současné podoby nově vytvářené obytné čtvrti.

V rámci řešeného území budou umísťovány rodinné domy na samostatných stavebních pozemcích, je navržena dopravní a technická infrastruktura včetně parcelace – viz grafická část.

V řešeném území jsou vymezeny pouze 3 stavební pozemky, v ostatní části řešeného území je vymezena plocha pro soukromé zahrady. V grafické části jsou pozemky očíslovány a je uvedena jejich výměra.

Všechny pozemky jsou dopravně obslouženy dvěma sjezdy. Dopravně je území napojeno na stávající místní komunikace ve dvou místech - na severovýchodě řešeného území (pozemek parc. č. 3779/7) a na jihu řešeného území (pozemek parc. č. 3888/1).

Podél dopravního sjezdu k pozemku č. 1 jsou navržena 4 podélná parkovací stání včetně jednoho pro osoby zdravotně postižené. Navržené vjezdy na pozemky jsou orientační, v navazujících PD budou upřesněny.

Navržené stavební pozemky pro plochy bydlení v rodinných domech mají nejčastěji nepravidelný, nebo obdélníkový půdorys, plošně v rozmezí 772 – 1153 m².

Pro budoucí výstavbu v řešeném území ÚS doplňuje a zpřesňuje podmínky uvedené v ÚP podrobnými regulativy (viz. níže). V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě

individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. ÚS vylučuje výstavbu trojdomků.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními hranicemi, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Plocha lokality je zemědělsky využívaná, jedná se o ornou půdu, částečně s dřevinnými (keřovitými) porosty. Významným limitem v území je vzdušné vedení VN 22 kV, které protíná řešené území od jihozápadu k severovýchodu a je zakončeno sloupovou příhradovou trafostanicí.

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu budou řešeny v rámci navazujících PD. Ve výkresové části jsou orientačně zakresleny místa napojení na inženýrské sítě.

Dle ÚS se stanovuje pro pozemky tyto způsoby využití:

- plochy bydlení v rodinných domech
- plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu - parking
- plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná
- plochy soukromé zeleně

Celková sumarizace

Plocha řešeného území.....	1,580 ha
Plocha navržených parcel (č.1-3)	0,293 ha
Plocha navrhovaných komunikací (vč. parkovacích stání)	0,064 ha
Plocha navrhovaných veřejných prostranství a veřejné zeleně	0,046 ha
Plocha zeleně soukromé	1,180 ha

V rámci územní studie se vymezují celkem 3 stavební pozemky, bilance medií jsou prováděny na 3 RD, tzn. na 12 obyvatel.

C.3. Podmínky pro způsob využití pozemků

ÚS stanovuje toto využití:

C.3.1. plochy bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

Bydlení v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech v kvalitním prostředí, umožňující bezpečný a klidný pobyt a každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel, s dostupností veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití:

- **bydlení** – umístování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady)
 - o dále je možno umísťovat 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. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
 - o přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřipustným,
- činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou;
- činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou;
- **dopravní a technická infrastruktura** nezbytná pro obsluhu území;
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,

- **stavby rekreačního bydlení**
- **veřejná prostranství**
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pět lahví) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití

Nepřípustné využití:

- nepřípustná je výstavba trojdomků, bytových domů;
- činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území;
- zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení;
- parkovací stání, hromadné garáže, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel;
- samostatně stojící malometrážní objekty sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.);
- výrobní a průmyslové provozovny;
- obchodní činnost zejména stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 300 m² (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy);
- zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

C.3.3. Plochy dopravní infrastruktury – sjezd

Hlavní využití:

Dopravní vybavenost pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a pro přístup ke stavebním parcelám, respektive území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území liniového charakteru určená pro malou dopravní zátěž.

Přípustné využití:

- zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy,
- zařízení určené pro parkování a zřizování odstavných stání,
- městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace,
- činnosti, děje a zařízení související se stavbou komunikací,
- cyklistická a pěší komunikace včetně zelených pásů v navržené výstavbě

Podmíněně přípustné využití:

- umístování technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.), kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní

Nepřípustné využití:

- takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci,
- parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání,
- objekty pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování,
- stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina. Maximální zastavěnost plochy 100 %.

Odstavování vozidel bude řešeno zásadně na stavebních parcelách přednostně jako součást objektů. Odstavná stání pro krátkodobé odstavení vozidel budou řešena na pozemku před garáží nebo vedle garáže tak, aby nezasahovaly do veřejného pozemku komunikace.

C.3.6. Plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu - parking

Hlavní využití:

- dopravní vybavenost pro dopravu v klidu, parkovací plochy, hromadné garáže, odstavná stání.

Přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení určené pro parkování,
- doprovodná zeleň,

Nepřípustné využití:

- takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy 100 %.

C.3.7. Plochy veřejných prostranství - zeleň veřejná

Hlavní využití:

Plochy určené k veřejnému využívání a přístupné veřejnosti bez omezení s převládajícím způsobem využití zeleně. Jedná se o veřejně přístupná území sloužící jako zázemí pro odpočinek, rekreační aktivity, setkávání obyvatel, průchodnosti částí sídel.

Přípustné využití:

- drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky, altány, uliční mobiliář);
- drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky);
- dětská hřiště;
- stezky pro pěší i cyklisty, stavby pěších komunikací;
- parkově upravená veřejná prostranství;
- pomníky, památníky, umělecká díla;
- liniová zeleň a uliční stromořadí, solitérní stromy;
- výsadba zeleně obecně;
- instalování samostatných herních prvků pro děti a dospělé;
- hřiště o max. velikosti 10 x 15 m pro sportovní odpočivné aktivity;
- plochy pro shromažďování tříděného komunálního odpadu;
- protipovodňové stavby a opatření;
- činnosti a děje vyplývající z hlavního využití;
- vodní plochy a toky;

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura (např. místní a obslužné komunikace, chodníky) a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrická vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití;
- parkovací stání pouze související s tělovýchovným a sportovním využitím plochy za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití:

- objekty bydlení;
- objekty občanského vybavení;
- objekty rekreace;
- veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci obytné zóny a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi);
- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel;
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel;

- plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu.

C.3.7. Plochy zeleně soukromé

Hlavní využití: zeleň soukromá

Přípustné využití:

- obytná zeleň s možností oplocení a doplňkových objektů (přístřešky, pergoly, skleníky, sklady nářadí apod.)
- jednopodlažní zahradní, rekreační chatky a domky
- malé vodní plochy, bazény
- dopravní infrastruktura místního významu

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro pěstitelství, chovatelství, zahradnictví a sadovnictví s podmínkou, že nebudou narušovat sousedskou pohodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury – nezbytné pro rozvoj a přípustné využití území
- stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem apod.) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití:

- zařízení, objekty, činnosti a děje, které nejsou uvedeny v hlavním a podmíněně přípustném využití
- zařízení, objekty, činnosti a děje, které narušují sousedskou pohodu a funkci zeleně

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro přípustné drobné stavby je přípustná výšková hladina 1 NP s možností podkrovní a podsklepení, zastavitelnost je max. 25 %, do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy a bazény a plochy s vegetační zádlažbou

C.4. Podmínky plošné a prostorové regulace

Graficky jsou regulační prvky znázorněny v hlavním výkresu.

Pro potřeby ÚS se stanovují tyto regulační prvky:

C.4.1. Všeobecné regulační podmínky

Plocha stavebního pozemku - dle stávající parcelace. Vyznačené hranice stavebního pozemku jsou orientační. Přeparcelování je možné za předpokladu, že vždy bude prokázána nová parcelace doložením jednoduchého zákresu do situace při dodržení regulačních a objemových zásad pro zástavbu.

Opěrné zdi na hranici pozemku jsou nepřípustné.

Odstavování vozidel – bude řešeno přednostně v garážích jako součásti hlavního objektu, krátkodobé odstavování vozidel bude řešeno zásadně na parkovacích stáních před garážemi mimo veřejné prostranství.

Uliční příčný profil – skladba příčného uspořádání komunikace včetně zatravněných pásů.

C.4.2. Plošné regulační podmínky

Procento zastavění – regulační prvek udávaný v procentech celkové výměry pozemku. Stanovuje maximální přípustnou plochu půdorysného průmětu všech nadzemních objektů na parcele, včetně plochy přesahů střech nad 0,6 m. U jednotlivých pozemků se stanovuje na **max. 35%** u rodinných domů (včetně řadových) a **max. 25%** u rekreačních, rezidenčních a vila domů.

Pro drobné stavby na plochách soukromé zeleně je procento zastavění **max. 25%**

Do procenta zastavitelnosti se nezapočítávají malé vodní plochy (i bazény) do 20 m² a plochy s vegetační zádlažbou.

Zastavitelný prostor – maximální prostor pro umístění hlavní hmoty objektu za předpokladu dodržení ostatních regulativů. Přesah střechy či balkonu možný max. o 0,8 m.

Parcelní hranice – existující hranice katastrální či navržená hranice stavebního pozemku.

Uliční čára – rozhraní soukromé parcely a veřejného prostoru či přilehlé komunikace včetně chodníku příp. zeleného zatravněného pásu (ve výkresu nemá samostatný grafický typ čáry).

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je **nepřekročitelná**
- je **podkročitelná** směrem dovnitř **bez omezení**
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy

C.4.3. Prostorové regulační podmínky

Výška objektu V – je stanovena počtem max. 1 NP s možností obytného podkroví a podsklepení. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Přípustné je rovněž využití ustupujícího podlaží či podsklepení. Konstrukční výška nadzemního je stanovena max. 3,2 m. Budou-li v rámci lokality umístovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno (tj. 3,2 m), je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží; max. výška hřebene (resp. atiky) se stanovuje 8 m nad původní terén; původní terén stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby.

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +, výška nadezdívky nad pozednicí je max. 1 m.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - , přičemž úroveň podlahy 1. NP bude max. 0,9 m nad úroveň původního terénu; původní terén stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby.

Sklon střechy S – udává ve stupních přípustné rozpětí spádu střešních rovin.

D) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí byla v rámci přípravných prací ověřena u jejich správců či majitelů. Zobrazený záznam je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu.

D.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

Řešené území se nachází jihozápadně od centra městyse Besednice v návaznosti na zastavěné území. Řešené území bude dopravně napojeno ve dvou místech. Komunikační skelet tvoří 2 sjezdy zajišťující přístup ke všem třem pozemkům. Sjezdy jsou napojeny na stávající místní komunikace. Sjezd k pozemku č. 1 je zakončen obratištěm pro osobní automobily a je doplněn o 4 podélná parkovací stání včetně jednoho pro zdravotně postižené osoby. Celkový uliční profil se vymezuje na 5,5 m.

Shromažďování tříděného komunálního odpadu bude uskutečňováno na stávajících místech městyse.

V rámci územní studie se vymezují následující plochy dopravní infrastruktury:

a) Plochy dopravní infrastruktury - sjezd

Dva samostatné **sjezdy** umožňují přístup k jednotlivým pozemkům – šířka obousměrného jízdního pruhu 4,5 m, celkový profil = 5,5. Sjezdy musí splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 736102.

Na začátku sjezdů bude umístěn zpomalovací práh.

b) Plochy dopravní infrastruktury - doprava v klidu – parking

Nároky na parkovací stání budou realizovány především v rámci pozemků veřejných prostranství – zeleň veřejná. Pro tyto účely jsou v území vymezena celkem 4 podélná parkovací stání včetně jednoho pro osoby tělesně postižené (viz. grafická část).

Odstavování vozidel bude řešeno zásadně na stavebních parcelách přednostně jako součást objektů. Odstavná stání pro krátkodobé odstavení vozidel budou řešena na pozemku před garáží nebo vedle garáže tak, aby nezasahovaly do veřejného pozemku komunikace (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek

D.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

Splašková kanalizace

Pozemek č. 1 bude odkanalizován gravitačně do stávající splaškové kanalizace, místo napojení pozemek parc. č. 3779/7.

Pozemky 2 a 3 budou odkanalizovány gravitačně do stávající splaškové kanalizace, místo napojení pozemek parc. č. 3888/1.

Stávající splaškovou kanalizaci je nutné nechat přesně vytyčit.

Podrobnější a upřesňující řešení kanalizace bude součástí navazujících PD.

Znečištění odpadních vod

12 EO

BSK5	12 EO*	60g/d=	0,72 kg/den
NL	12 EO *	55g/d=	0,66 kg/den
CHSK	12EO *	120g/d=	1,44 kg/den
N-Nh4	12 EO *	7g/d=	0,084 kg/den

Výpočet splaškových vod (dle směrných čísel roční spotřeby dle Sb. č. 120/2011)

Počet obyvatel	3 RD = 12 osob
Průměrná celková denní potřeba	$Q_p = 12 * 98,6 \text{ l/os/d} = 1183 \text{ l/d}$
Maximální denní potřeba	$Q_d = 1183 * 1,25 = 1478 \text{ l/d}$
Maximální hodinová potřeba	$Q_h = 1478 : 24 * 1,8 = 110 \text{ l/h}$ tj. 0,031 l/s

Dešťová kanalizace

U nové výstavby je nutné v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. likvidovat dešťové vody v místě vzniku.

Dešťové vody mohou být akumulovány v místě vzniku v jímkách (zdržích), nebo v jímkách s funkcí zasakování, popř. kombinace. Dešťové vody ze zdrže, se mohou v průběhu roku využívat pro závlaku zahrad.

Projektová dokumentace v dalších fázích PD bude řešit způsob odvádění dešťových vod.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch veřejných prostranství budou odvedeny dešťovou kanalizací. Odkanalizování dešťových vod dešťovou kanalizací může být doplněno vsakováním ve vsakovacích průlezech – rýhách, nebo vsakovacích příkopech umístěné v zeleném pásu podél hrany komunikace.

Dešťová kanalizace bude na konci obou větví komunikace vyústěna do vsakovacích dešťových zdrží, které budou umístěné pod terénem (např. pod komunikací).

Před vyhotovením dalších stupňů projektové dokumentace je doporučeno provést hydrogeologický posudek, ověřující poměry v podloží staveniště. Na základě výsledků bude v dalším stupni dokumentace zpřesněno řešení likvidace dešťových vod, možné využití vsakovacích průlehub, rýh, příkopů apod.

Vodovod

Zásobování řešeného území pitnou vodou bude ze stávajícího vodovodního řádu vedoucí po kraji řešeného území, napojení bude na dvou místech na pozemcích parc. č. 3779/7 a 3888/1 (viz. grafická část). Odsouhlasení přesného místa napojení bude projednáno s provozovatelem. Sítě budou vedeny novými řady z trub IPE (PE) umístěnými v navržených komunikacích či chodnicích a veřejných prostranstvích v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi. Na vodovodní

síť budou navrženy nadzemní či podzemní hydranty pro odkalení a odvětrání potrubí a pro požární zabezpečení.

Výpočet spotřeby vody (dle směrných čísel roční spotřeby dle č. 120/2011 Sb.)

Bytový fond – na jednoho obyvatele RD

$35+1=36\text{m}^3/\text{rok}$ (RD s tekoucí teplou vodou a závlhka zahrady) = 98,6 l/osobu/den

Počet obyvatel.....	3 RD = 12 osob
Průměrná celková denní potřeba $Q_p=12 \cdot 98,6 \text{ l/os/d}=\dots$	1183 l/d
Maximální denní potřeba $Q_d= 1183 \cdot 1,25=\dots$	1479 l/d
Maximální hodinová potřeba $Q_h= 1479:24 \cdot 1,8=110 \text{ l/h}\dots$	tj.0,031 l/s

Počet obyvatel.....	3 RD = 12 osob
Průměrná celková denní potřeba $Q_p=12 \cdot 98,6 \text{ l/os/d}=\dots$	1183 l/d
Maximální denní potřeba $Q_d= 1183 \cdot 1,25=\dots$	1479 l/d
Maximální hodinová potřeba $Q_h= 1479:24 \cdot 1,8=1100 \text{ l/h}\dots$	tj.0,031 l/s

Plynovod

Na území městyse Besednice se nenachází žádné vedení STL ani VTL plynovodu.

Elektrifikace

Stav: Řešeným územím prochází od západu k východu vzdušné vedení VN zakončené stožárovou trafostanicí. Z trafostanice je vedeno podzemní vedení NN severozápadním a východním směrem.

Návrh: Napojení pozemku č. 1 na elektrickou síť NN je navrženo ze stávající trafostanice (na pozemku parc. č. 39/2). Napojení pozemků č. 2 a 3 na elektrickou síť NN je navrženo ze stávající el. vedení (na pozemku parc. č. 3888/1).

Veřejné osvětlení

Veškeré komunikace, hlavní chodníky a účelové plochy v řešeném území budou osvětleny veřejným osvětlením, správcem VO bude společnost pověřená obcí Besednice. Napojení se provede v nových spínacích bodech RVO, rozvody kabelové. Místo napojení pozemku č. 1 bude ze stávající trafostanice (na pozemku parc. č. 39/2). Napojení pozemků č. 2 a 3 na elektrickou síť NN je navrženo ze stávající el. vedení (na pozemku parc. č. 3888/1).

Slaboproudé rozvody

Do řešeného území nezasahuje kabel komunikační síť, je ale v dosahu. Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. ÚS nenavrhuje nové vedení komunikačních sítí.

Radioreléové trasy

Řešeným územím neprochází žádné radioreléové trasy.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství městyse Besednice.

E) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

E.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy

Řešená lokalita se nachází v jižní části obce Besednice, je součástí katastrálního území Besednice. Řešené území navazuje na zastavěné území obce.

Řešená lokalita se nachází na kótách cca 389-400 m.n.m.

V řešené lokalitě se nachází plochy bydlení v rodinných domech, plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná, plochy soukromé zeleně a plochy dopravní infrastruktury.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu části plochy SO.12.B/U (II. etapa), v souladu s OOP, kap.I.(1).f. a výkresu 1. Výkres základního členění území a rozšířeno v jednom místě z důvodu řešení dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní skelet navazuje ve dvou místech na stávající místní účelové komunikace.

E.2. Podmínky vyplývající z ÚP, včetně převzetí vymezených ploch s povinnostmi ÚS z ÚP

V území ÚS respektuje podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území stanovené v OOP, kap. I.(1).b.

Pro řešené území vyplynula povinnost zpracování ÚS z ÚP – OOP, kapitola I.(2).b., kde ÚP vymezuje plochu s označením **SO.12.B/U** s podmínkou zpracování ÚS.

ÚS respektuje podmínky koncepce rozvoje SO.12.B/U následovně:

- stanovuje podmínky pro plochy bydlení v rodinných domech v návaznosti se stávající obytnou zástavbou;
- respektuje území nacházející se v ochranném pásmu VN včetně stávající trafostanice;
- zpřesňuje a respektuje VPS dle ÚP Besednice;
- vymezuje prostupy řešeným územím pro pěší a cyklisty do zastavěného území;
- respektuje stávající komunikační skelet, na který navazuje;
- stanovuje v rozsahu lokality plošné a prostorové parametry pro jednotlivé funkční plochy;
- navrhuje nové plochy veřejného prostranství – zeleň veřejná;
- respektuje stávající inženýrské sítě a pro řešené území navrhuje nové
- rozvoj obce je nasměřován zejména na rozšíření zastavitelného území pro funkci smíšenou obytnou;
- navrhovaná obytná zástavba by měla současně zastavěné území rozšířit a umožnit bydlení v kvalitním klidném přírodním prostředí

ÚS řeší část plochy SO.12.B/U, tzv. II. etapu. I. etapa – zbývající část plochy SO.12.B/U již byla zpracována a schválena 25. 1. 2010. Hranice plochy s povinností zpracování územní studie vyplývá z ÚP, je totožná s hranicí řešeného území.

ÚS hranici řešeného území pro II. etapu rozšířila z důvodu dopravního napojení na stávající místní komunikace (sever řešeného území) a napojení řešeného území na inženýrské sítě (viz. grafická část).

E.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu:

Dotčené území lze označit podle zák. č.20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

F) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

F.1. Řešení zeleně

V řešeném území se nachází plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná a převažující plocha zeleně soukromé. Plochy bydlení v rodinných domech umožňují díky nastavení maximální zastavěnosti pozemků dostatečně velké plochy charakteru soukromé zeleně.

Je kladen důraz na zachování stávající zeleně a rozšíření ploch veřejných prostranství s převahou zeleně a zachování ozeleněných ploch bez možnosti umístění staveb a to formou vymezených ploch veřejných prostranství – zeleň veřejná a ploch zeleně soukromé.

F.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenachází žádné prvky územního systému ekologické stability.

F.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Vyhodnocování záborů ZPF je zpracováno v souladu se společným metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu, které bylo vydáno v červenci 2011, aktualizováno v srpnu 2013.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - §9 odst.1 - 6 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění.

Navrhovaná lokalita se nachází v I., III. a IV. třídě ochrany ZPF. Pro lokalitu je provedeno vyhodnocení ve schváleném ÚP, jedná se o zastavitelnou plochu.

Dle evidence Českého úřadu zeměměřického a katastrálního jsou pozemky v lokalitě evidovány jako druh pozemku „orná půda“ s evidovanou BPEJ.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a jejich předpokl. porušení

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou.

Půda, kde se nacházejí **stávající meliorace**, je podmíněčně odnímatelná a podmíněčně zastavitelná. Dochází-li však v rámci výstavby k jejímu záboru, musí být tyto meliorace opraveny tak, aby nedošlo k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech

Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby.

Údaje o opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a o jejich předpokládaném porušení.

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

Tabulka záborů ZPF

Katastrální území	Plocha	Zábor ZPF (ha)	Druh pozemku dle ČUZK	BPEJ vymezená dle VÚMOP*	Třída ochrany ZPF
Besednice	SO.12.B.	1,37	Trvalý travní porost	8.34.21	I.
		0,09		8.34.24	III.
		0,03		8.50.01	III.
		0,08	zahrada	8.34.21	I.
Celkem nový zábor		1,57 ha			
Celkem zábor ploch vyjmuté ze ZPF v předchozích ÚPD		1,57 ha			

* Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

F.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

F.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

G) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

G.1. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

G.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP.

H) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci schváleného ÚP Besednice jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, které se řešeného území dotýkají:

- **veřejně prospěšné stavby (VPS)**

K - 2 – navržené kanalizační řady

(k.ú. Besednice – pozemek parc. č. 25/3, části pozemků parc. číslo: 25/1, 25/2 a 3888/1)

V - 1 – navržené vodovodní řady včetně vodohospodářských objektů

(k.ú. Besednice – pozemek parc. č. 25/3, části pozemků parc. číslo: 25/1, 25/2 a 3888/1)

Odůvodnění vymezení VPS v ÚS:

K - 2 – v ploše VPS je již kanalizační řad realizován a stabilizován, ÚS plochu pro VPS zpřesňuje do ochranného pásma stávajícího kanalizačního řadu. ÚS plochu pro VPS respektuje, řešené území bude na stávající kanalizační řad napojeno.

V - 1 – v ploše VPS je již vodovodní řad realizován a stabilizován, ÚS plochu pro VPS zpřesňuje do ochranného pásma stávajícího vodovodního řadu. ÚS plochu pro VPS respektuje, řešené území bude na stávající vodovodní řad napojeno.

Pozemky pro asanaci se v řešeném území nenachází.

I) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

V rámci zpracování návrhu ÚS nevyplývá ve smyslu přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2000 Sb., v pl. znění, potřeba stanovit pořadí změn v území (etapizaci).

J) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity využití území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o následujících limity využití území:

- ochranné pásmo vzdušného vedení VN 22 kV
- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo kabelového vedení NN

- ochranné pásmo objektu na elektronickém komunikačním zařízení – MO ČR – OP vysílače Kohout
 - archeologické naleziště II. kategorie
- Celé řešené území
- ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH Třebotovice – MO ČR
 - archeologické naleziště III. kategorie – mimo zónu II. kategorie
 - zranitelná oblast
 - oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší
 - útvar podzemních vod
 - útvar podzemních vod tekoucích (Svinenský potok po ústí do toku Stropnice)
 - ochranná pásma ostatních sítí technické infrastruktury.

J) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Předložená ÚS se snaží o důraz na maximální využitelnost území při zachování souladu s ÚP. Snahou projektanta bylo navrhnout řešení, které v lokalitě umožní vybudovat místo pro kvalitní bydlení v přírodním prostředí, provádět nové stavby bydlení v rodinných domech, posílit dopravní napojení území formou nových vjezdů do území s propojením nové obytné části se stávající zástavbou s respektováním všech limitujících prvků v území. Navrhovaným řešením projektanta bylo vymezení dostatečného množství zeleně, ať už vyčleněním ploch veřejných prostranství – zeleň veřejná, ploch zeleně soukromé, nebo navržením regulativ, které zaručí i dostatečné množství soukromé zeleně v plochách pro bydlení.

Řešení ÚS navrhuje uspořádání využití pozemků, prostorové a objemové regulativy pro umístování jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko - inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Závěr:

ÚS v souladu s ÚP splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na charakter městyse Besednice,
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební hranici, podlažnost, výšku zástavby, intenzitu využití pozemků apod.),
- respektuje, přebírá a vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s ÚP, v grafické části ÚS upřesňuje jejich vymezení a vymezuje jejich územní nároky; v textové části jsou jednotlivé veřejně prospěšné stavby popsány a je provedeno odůvodnění jejich zpřesnění.

ÚS – II. etapa navazuje na již pořízenou ÚS Besednice – lokalita SO.12.B/U – I. etapa

Zpracovatel ÚS v souladu se zadáním prověřil území, stanovil podmínky plošného a objemového uspořádání území s důrazem na klidný a komfortní život obyvatel v řešeném území.

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková
Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o., České Budějovice

České Budějovice
únor 2020