

Územní studie Libníč „lokalita US2“, k. ú. Libníč

___ textová část

Obsah:

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
 - 2.1 Cíl ÚS
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - 3.1 Podmínky vyplývající ze zadání ÚS
 - 3.2 Definice použitých pojmů
 - 3.3 Urbanistická koncepce
 - 3.4 Podmínky pro způsob využití pozemků
 - 3.5 Podmínky plošné a prostorové regulace
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - 4.1 Dopravní infrastruktura
 - 4.2 Vodohospodářská infrastruktura
 - 4.3 Zásobování plynem
 - 4.4 Zásobování elektrickou energií
 - 4.5 Nakládání s odpady
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 - 6.1 Řešení zeleně
 - 6.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
 - 6.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu
 - 6.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa
 - 6.5 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pro jeho technické zajištění
7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
9. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
10. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

1. Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie Libníč „lokalita US2“

Místo: katastrální území Libníč

Navrhovatel: Obec Libníč, Libníč 85, 373 71 Libníč

Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování

Zpracovatel: Apostrof architekti s.r.o., Devonská 999/1, 152 00 Praha Hlubočepy

IČ: 11759861

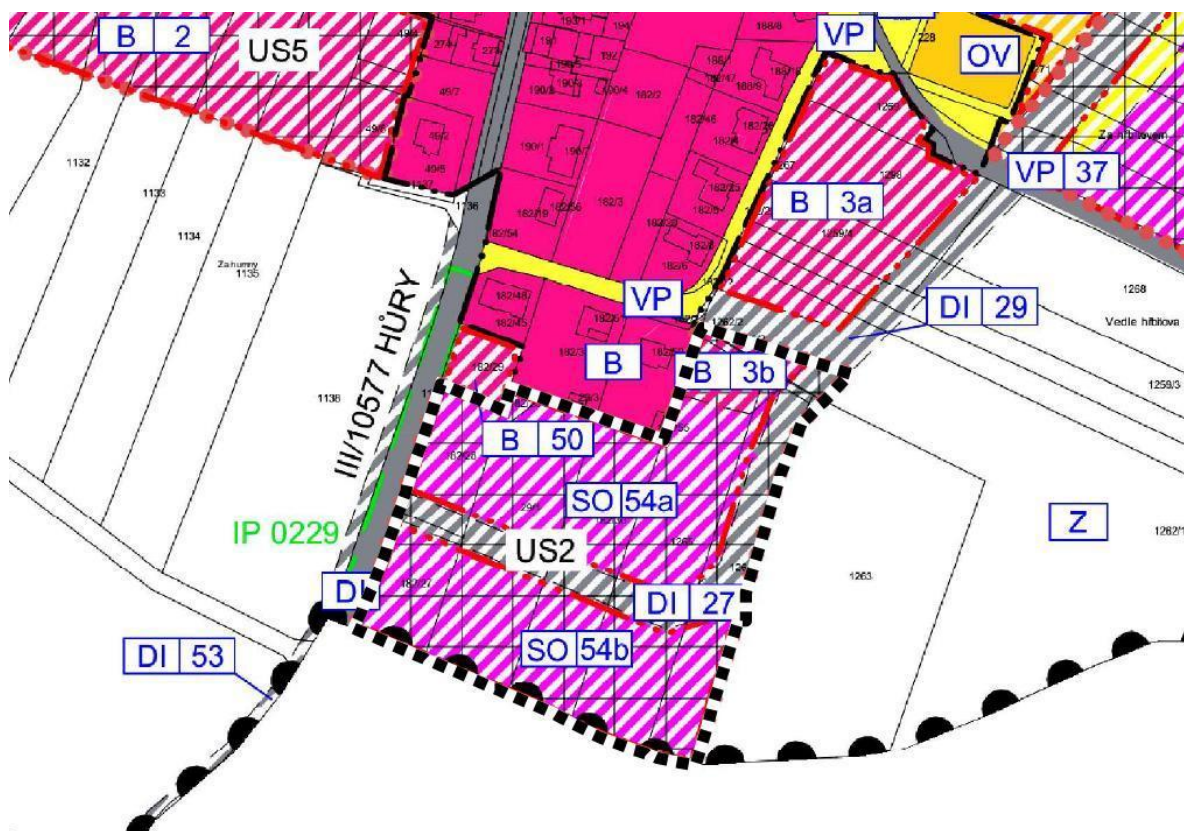
Autorizovaná osoba: Ing. arch. Martin Štrouf, autorizace ČKA 04866

Projektant: Ing. arch. Martin Štrouf, Ing. arch. Filip Landa, Ing. arch. Kateřina Landová

2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území Libníč. Lokalita je situována v jižní části katastrálního území, v návaznosti na zastavěné území místní části obce. Rozsah řešeného území je stanoven platnou ÚPD.

V souladu s prostorovým uspořádáním obce je řešené území ÚS součástí ploch změn s rozdílným způsobem využití dle kapitoly f) OOP: SO 54a – Plocha smíšená obytná, SO 54b – Plocha smíšená obytná, DI 27 – Plocha dopravní infrastruktury, B 3b – Plocha bydlení.



2.1. Cíl ÚS

Cílem ÚS je podrobně řešit členění ploch SO 54a, SO 54b a B 3b na funkce bydlení a veřejná prostranství včetně upřesnění vymezení či polohy jednotlivých pozemků a jejich dopravního napojení, dopravní obsluhy, formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky

pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Účelem vzniku ÚS je vytvoření nového urbanistického celku, který nebude přetěžovat stávající zastavěné území obce svými nároky na dopravní a veřejnou infrastrukturu.

ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad, který bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území podle § 25 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- územní plán Libníč ve znění Změny č. 1. (Projektový ateliér AD – Ing. arch. Jaroslav Daněk, 07/2022);
- místní šetření;
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců;
- projednání s vlastníky pozemků, obcí Libníč, správci sítí a dotčenými orgány.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

3.1 Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

Podmínky pro vymezení a využití území jsou stanoveny v platné ÚPD takto:

Plochy smíšené obytné – návrh

Hlavní využití

Bydlení, včetně a podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.

Přípustné využití

Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení. Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. (například: bydlení v rodinných domech, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení...).

Podmínečně přípustné využití

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. Podnikání, za podmínky pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání.

Realizace staveb v k.ú. Libníč je možná za podmínky řešení zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodního řádu a odkanalizování napojením na centrální ČOV.

Realizace výstavby na plochách SO54a a SO54b a také B3b je možná až po vybudování místní komunikace DI27 se sjezdem ze silnice III. třídy.

U plochy SO54a a SO54b je umožněna výstavba za splnění podmínky, že plocha musí být v dalších stupních projektové dokumentace řešena s ohledem na ohrožení povodněmi. Stavby musí být řešeny tak, aby nebyly ohroženy případnými povodněmi.

Je umožněna výstavba rodinných domů s maximálně dvěma bytovými jednotkami za podmínky dodržení minimální velikosti stavebního pozemku 1 500 m² a rodinných domů s max. třemi bytovými jednotkami za dodržení minimální velikosti stavebního pozemku 3 000 m².

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba řadových domů, dvojdomů, bytových domů a samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace, dřevostavby typu srubu a roubenky, mobilní domy, stavební buňky, fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny.

Celková zastavěnost plochy: maximálně 35 %

Velikost stavebních pozemků: minimálně 1 500 m²

Výšková hladina zástavby: 2 nadzemní podlaží s možností podkroví (maximálně 9,5 m); stavby nesmí převyšovat okolní stávající zástavbu.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

- střechy hlavních staveb pouze šikmé sedlové, valbové (za podmínky hřebene delšího než 4 m)
- sklon střechy 30–45°, pro doplňkové stavby jsou přípustné i střechy pultové o sklonu 30–45°,
- přípustné jsou pouze vikýře s pultovou a sedlovou střechou, nepřípustné jsou vikýře trojúhelníkové, se šikmými bočnicemi, s valbovou a polovalbovou stříškou, kruhové a moderně pojedené vikýře,
- dodržovat převládající výškovou hladinu zástavby v místě,
- obdélníkový půdorys v poměru minimálně 1 : 1,5,
- ploty nesmí být neprůhledné (např. celobetonové) s výjimkou živých plotů, s výškou včetně podezdívky do 2 m (výška podezdívky max. 70 cm).

Plochy dopravní infrastruktury - stav, návrh

Hlavní využití

Dopravní infrastruktura.

Přípustné využití

Plochy silniční zahrnují pozemky pro návrh dálnice D3, III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace a produktovody, apod.).

Přípustná je dále obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protieroční opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území, sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství.

Podmíněně přípustné využití

Nové objekty v OP produktovodu budou realizovány za podmínky, že budou splněna ustanovení vládního nařízení 29/1959 Sb., o oprávnění k cizím nemovitostem při stavbách a provozu potrubí pro pohonné látky a ropu a budou dodrženy podmínky křížení s dálkovodem dle ČSN 65 0204.

V ploše DI26 není přípustné jakékoliv jiné využití než takové, pro které bude prokázáno, že nezamezí vybudování záměru dálnice D3.

U plochy DI27 je podmínkou vybudování na straně směrem k zástavbě protihlukového valu, který odcloní případný hluk od provozu na komunikaci.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné. Nepřípustná jsou odstavná stání pro nákladní automobily.

Plochy bydlení – návrh

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná je dále technická infrastruktura, liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy silnice III. třídy či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, menší vodní toky, obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území, sídelní zeleň včetně architektonických prvků parteru, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná prostranství.

Podmíněně přípustné využití

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

Realizace staveb v k.ú. Libníč je možná za podmínky řešení zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodního řádu a odkanalizování napojením na centrální ČOV, vyjma ploch B5, B48.

Nové objekty budou zrealizované za podmínky napojení na stávající dopravní infrastrukturu, nebo za podmínky nově vybudované dopravní infrastruktury na náklady investora. Realizace výstavby na ploše B3b je možná až po vybudování místní komunikace DI27 se sjezdem ze silnice III. třídy.

U navržených lokalit B3a, B3b a B10 je umožněna výstavba za splnění podmínky, že lokality musí být v dalších stupních projektové dokumentace řešeny s ohledem na ohrožení povodněmi (déšť, sníh, potok). Stavby musí být řešeny tak, aby nebyly ohroženy případnými povodněmi.

Nové objekty v OP produktovodu budou realizovány za podmínky, že budou splněna ustanovení vládního nařízení 29/1959 Sb., o oprávnění k cizím nemovitostem při stavbách a provozu potrubí pro pohonné látky a ropu.

Realizace výstavby na plochách zasahujících do poddolovaného území je umožněna za podmínky, že před započítím stavebních prací bude proveden inženýrsko-geologický průzkum.

Realizace výstavby je dále možná za podmínky dodržení vzdálenosti min. 5 m od tohoto významného krajinného prvku.

Je umožněna výstavba rodinných domů s max. dvěma bytovými jednotkami za podmínky dodržení minimální velikosti stavebního pozemku 1 500 m² a rodinných domů s max. třemi bytovými jednotkami za dodržení minimální velikosti stavebního pozemku 3 000 m².

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba řadových domů, dvojdomů, bytových domů a samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace, dřevostavby typu srubu a roubenky, mobilní domy, stavební buňky, fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny.

Celková zastavěnost plochy: maximálně 35 %

Velikost stavebních pozemků: minimálně 1 000 m²

Výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží s možností podkroví, ve svažitých částech max. 2 nadzemní podlaží (maximálně 9,5 m); stavby nesmí převyšovat okolní stávající zástavbu.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- střechy hlavních staveb pouze šikmé sedlové, valbové (za podmínky hřebene delšího než 4 m),
- sklon střechy 30 - 45°, pro doplňkové stavby jsou přípustné i střechy pultové o sklonu 30 - 45°,
- přípustné jsou pouze vikýře s pultovou a sedlovou střechou, nepřípustné jsou vikýře trojúhelníkové, se šikmými bočnicemi, s valbovou a polovalbovou stříškou, kruhové a moderně pojeté vikýře,
- dodržovat převládající výškovou hladinu zástavby v místě,
- obdélníkový půdorys v poměru minimálně 1 : 1,5,
- ploty nesmí být neprůhledné (např. celobetonové) s výjimkou živých plotů, s výškou včetně podezdívky do 2 m (výška podezdívky max. 70 cm).

3.2 Definice použitých pojmů

Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní, např. zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.

Doplňkovými stavbami se rozumí drobné pozemní stavby do plochy 16 m² a výšky 4,5 m. tyto stavby budou přednostně umístěny v zadní části pozemku. Doplňkovou stavbou se nemyslí samostatně stojící garáže a krytá stání, ty budou součástí hmoty hlavní budovy nebo na ni budou přímo navazovat.

Zastavitelná plocha vymezuje plošný polygon určený k zástavbě hlavní stavbou, která musí být umístěna v libovolné poloze uvnitř tohoto polygonu, a zároveň se musí štitovou nebo okapovou hranou dotýkat stavební čáry.

Procento zastavitelnosti se udává v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavním stavebním objektem k celkové výměře příslušného stavebního pozemku.

Uliční čára vymezuje hranici uličního prostranství. V dané situaci odpovídá linii uličního oplocení.

Stavební čára vymezuje hranu zastavitelné plochy na pozemku, již se stavba musí dotýkat buď štitovou, nebo okapovou fasádou a zároveň ji nesmí překročit směrem ven. Závazná stavební čára se nevztahuje na lehké pergoly, markýzy, balkony, stříšky nad vstupem a nezastřešené terasy o ploše do 25 m².

Rodinný dům se dvěma nebo třemi bytovými jednotkami je rodinný dům s prostorově oddělenými částmi – bytovými jednotkami, avšak s jedním vjezdem na pozemek, jedním hlavním vstupem a jednou přípojkou na infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina) pro celý dům. Nejedná se tedy o dvojdom.

3.3 Urbanistická koncepce

Pozemky určené pro výstavbu jsou v současné době nezastavěné, bez významné vzrostlé zeleně, mírně se svažující směrem k západní komunikaci III/10577. V návrhu lokality je vymezeno celkem 11 stavebních parcel. Z podmínek stanovených územním plánem je jejich minimální výměra 1 500 m². Výměry veřejných prostranství taktéž odpovídají požadavkům ÚP. Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter obce Libníč, navrhovány jsou výhradně samostatné rodinné domy se sedlovou střechou v obdélném půdorysu v poměru minimálně 1 : 1,5.

V sousedství řešené lokality již vznikla nová zástavba, která je reprezentována mimo jiné bungalovy s vysokými neprůhlednými ploty. Tento způsob zástavby se výrazně odchyluje od tradičního pojetí architektury v obci a je nežádoucí. V územní studii jsou proto stanoveny podmínky plošné a prostorové regulace, které zpřesňují některé požadavky platného územního plánu, a to především vymezením závazné uliční a stavební čáry (viz bod 3.5).

V území jsou vymezena dvě veřejná prostranství – jedna menší travnatá plocha na vnější straně zatáčky komunikace v jihovýchodní části území, jedno větší zpevněné prostranství se stromem, lavičkami a případně pítkem v severní části řešeného území. V tomto místě jsou také vymezena čtyři návštěvnická parkovací stání.

Pátevní komunikaci doplňuje stromořadí, návštěvnická parkovací stání jsou umístěna v rámci vjezdů na pozemky.

3.4 Podmínky pro způsob využití pozemků

Řešené území ÚS je členěno plochami s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu: SO 54a – Plocha smíšená obytná, SO 54b – Plocha smíšená obytná, DI 27 – Plocha dopravní infrastruktury, B 3b – Plocha bydlení. Podmínky pro způsob využití pozemků jsou totožné s podmínkami územního plánu. Potřebné rozšíření plochy SO 54a východním směrem na úkor plochy dopravní infrastruktury DI 27 bude předmětem budoucí změny územního plánu.

3.5 Podmínky plošné a prostorové regulace

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Podmínky plošné a prostorové regulace precizuje vymezením zastavitelné plochy jednotlivých parcel a stanovením uliční a stavební čáry a počtu bytových jednotek.

Celková zastavěnost pozemků (procento zastavitelnosti) bude maximálně 35 %. Výšková hladina zástavby bude odpovídat charakteru obce Libníč a umožní 2 nadzemní podlaží s možností podkroví o celkové výšce hřebene střechy max. 9,5 m.

Vymezená zastavitelná plocha každé parcely odpovídá požadavku na vzdálenost od hranice pozemku min. 2 m, respektive vzdálenosti jednotlivých stavebních objektů od sebe 7 m. Velký důraz je kladen na uspořádání domů podél jasně definované závazné **stavební čáry** a na vymezení **uliční čáry** tvořené ploty – zde je regulativ oproti požadavkům územního plánu zpřesněný: oplocení pozemků je stanoveno jako částečně průhledné, průhlednost bude minimálně 50 % a doporučená výška plotů bude max. 1,6 m (výška podezdívky max. 70 cm). Stálá stanoviště nádob na komunální odpad budou řešena na vlastních pozemcích v rámci oplocení (nádoby nikdy nebudou v trase chodníku, zeleného pásu nebo komunikace). Závazná uliční čára určuje závaznou polohu linie uličního oplocení. Závazná a nepřekročitelná stavební čára vymezuje hranu zastavitelné plochy na pozemku, jíž se stavba musí dotýkat buď štitovou nebo okapovou fasádou a zároveň ji nesmí překročit směrem ven (mimo zastavitelnou plochu). Závazná stavební čára se nevztahuje na lehké pergoly, markýzy, balkony, stříšky nad vstupem a nezastřešené terasy o ploše do 25 m². Vztahuje se však na objekty garáží či zastřešených parkovacích stání. Vymezená zastavitelná plocha se zároveň nevztahuje na doplňkové stavby (zahradní altány, dřevníky, treláže, samostatně stojící pergoly atp.).

4. 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 okolí řešeného území. Existence sítí byla v rámci připravených prací ověřena u jejich správců či majitelů.

4.1 Dopravní infrastruktura

Obsluha území je zajištěna nově vybudovanou místní komunikací (DI27), sjezdem ze silnice III. třídy. Z důvodu optimalizace dimenzí dopravního koridoru (který je v územním plánu vymezen v předdimenzovaných rozměrech) a s ohledem na dodržení předepsané minimální velikosti parcel (1 500 m²) vymezuje územní studie plochu DI27 ve východní části řešeného území mírně odlišně od územního plánu. Územní plán zároveň u plochy DI27 stanovuje podmínku vybudování protihlukového valu na straně směrem k zástavbě. Tato podmínka byla v územní studii vyhodnocena jako nadbytečná, navíc by nebyla v souladu s deklarovanou kvalitou veřejných prostranství navazujících na tradiční zástavbu v obci a vizuální prostupností území. Rodinné domy jsou však od komunikace DI27 vzdáleny min. 6 m a jednotlivé pozemky umožňují výsadbu izolační zeleně.

Obě uvedené skutečnosti (jinak vymezená plocha DI27 a nerealizace protihlukového valu) jsou podkladem pro změnu územního plánu.

Odstavování vozidel v nové vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku. Čtyři podélná parkovací stání vznikají v rámci úpravy veřejného prostranství na severní straně řešeného území. Na západní straně k řešenému území přiléhá nové místo pro přecházení komunikace III/10577 napojené na novou cyklostezku DI53 propojující sídla Libníč a Hůry. Po přechodu silnice směrem do centra obce na sever bude prodloužen chodník. Polohy vjezdů na pozemky jsou pouze informativní a lze s nimi v souladu s předpisy pohybovat v rámci požadavků majitelů parcel. Šířka jednoho vjezdu je stanovena mezi 6 až 8 metry. V komunikaci, v chodníku a souběžném zeleném pásu budou umístěny rozvody nově navržených IS. Jedná se o kanalizační a vodovodní řad, plyn, telekomunikační metalický kabel a elektrorozvody.

4.2 Vodohospodářská infrastruktura

Lokalitu lze dobře napojit na síť veřejné infrastruktury, v navazujících komunikacích jsou uloženy sítě veřejného vodovodu a splaškové kanalizace napojené na centrální ČOV. Zelený pás s průlehem podél komunikace slouží jako odvod dešťové vody. V místě vyústění meliorace lze umístit retenční/vsakovací nádrž s přepadem do stávající meliorační sítě, která by měla zůstat zachována. Funkčnost, kapacity i přesné vedení stávajících melioračních sítí budou prověřeny hydrogeologem.

Splašková kanalizace: Přes řešené území vede stávající jednotná kanalizace. Na tuto kanalizační stoku budou napojeny nově vybudované objekty.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku, tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemcích v předmětné lokalitě, kdy lokalita bude prověřena hydrogeologem. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

4.3 Zásobování plynem

Západně od řešeného území je veden středotlaký plynovodní řad. Z tohoto řadu je vyvedena odbočka, ze které je napojena celá lokalita. Podrobné řešení rozvodů plynu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

4.4 Zásobování elektrickou energií

Územím prochází nadzemní vedení vysokého napětí. To bude zrušeno, resp. uloženo pod zem – na pozemku 410/115 sousedícím na jižní straně s řešenou lokalitou, který je ve vlastnictví obce Libníč, bude

zbudována nová trafostanice. Z ní bude zásobeno elektrickou energií celé území. Podél páteřní komunikace bude instalováno i veřejné osvětlení. Podrobné řešení rozvodů elektrické energie včetně domovních přípojek a vedení veřejného osvětlení bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

4.5 Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí platnou legislativou. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady, jejichž vznik se nepředpokládá, se nakládá v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter obce Libníč, stanovuje nové plochy veřejných prostranství a zeleně a přírodní prvky doplňuje novým stromořadím i samostatně stojícími stromy.

Ve vymezeném území nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu venkovský charakter obce ani okolní krajinný ráz. Stavby musejí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko starší zástavby v obci Libníč (charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, orientace štítů).

V řešeném území se nenacházejí archeologické nálezy ani objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek.

6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na rozlehlých pozemcích (min. 1 500 m²).

Vymezená veřejná prostranství slouží k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

Likvidace srážkových vod bude probíhat vsakováním na pozemcích. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území jsou doporučena protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností), zelený pás s retenčním protipovodňovým průlehem kopírující východní hranici řešeného území a odvodňovací pás podél jižní hrany komunikace směřující ke stávajícímu propustku pod nově navrhovanou cyklostezkou. Nedoporučují se žádná opatření směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Při všech výše uvedených činnostech je třeba respektovat ochranná pásma inženýrských sítí a dopravních tras.

6.1 Řešení zeleně

Po připojení komunikace DI27 na silnici III. třídy je podél její jižní hrany navržena stromová výsadba, která bude mít charakter souvislé aleje plnící funkci izolační zeleně. Jižní hranu komunikace zároveň vytváří v této části odvodňovací zelený pás. Stromová výsadba doplňuje též dvě vymezená veřejná prostranství. Východní hranu řešeného území lemuje také zelený pás s retenčním průlehem, který pomůže odvádět a vsakovat srážkové vody. Vhodná druhová skladba zeleně bude specifikována ve fázi projektu ZTV dle hydrogeologického posudku.

6.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenacházejí žádné skladebné prvky ÚSES.

6.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Plochy, které jsou předmětem řešení studie, byly vyhodnoceny v rámci zpracování ÚP, kdy byly zařazeny mezi zastavitelné území. Celé řešené území se nachází v zastavitelném území obce. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována v úhrnu na max. 35 %. Pro výstavbu jsou určeny pozemky v 5. a 3. třídě ochrany ZPF, tedy od pro zemědělství postradatelných půd po průměrně produkční půdy využitelné v územním plánování. Z převážné většiny tvoří řešenou lokalitu pozemky s BPEJ 5.50.01 – pseudogleje převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

6.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením územní studie nejsou dotčeny pozemky lesa.

6.5 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.

7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

V rámci řešené lokality je navrhována výstavba rodinného individuálního bydlení, která nebude nadměrně zatěžovat své okolí či ohrožovat lidské zdraví. Lokalita se nenachází v blízkosti rušné komunikace nebo železnice, proto není předpokládán zvýšený výskyt hluku. Určitou hlukovou zátěž lze předpokládat z přílehlé komunikace III/10577 a nově vymezené komunikace DI27, rodinné domy jsou však od těchto komunikací min. 6 m vzdáleny a jednotlivé pozemky umožňují výsadbu izolační zeleně. Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

Navrhovaný dopravní skelet umožňuje průjezd a otáčení požárních vozidel. Při zpracování požární bezpečnostního řešení v navazujících stupních dokumentace bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem.

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

V řešeném území nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nejsou zde evidovány žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo, ani zde nejsou vymezeny plochy pro asanaci.

9. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. V první fázi bude vystavěna trafostanice na parcele č. 410/115 sousedící na jižní straně s řešenou lokalitou a nadzemní vedení VN bude v přeložené trase uloženo do země. Následovat bude rozvedení ostatních sítí a zhotovení veřejného prostranství s parkovacími místy na severní straně území. Následná zástavba nevyžaduje etapizaci.

10. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Cílem této územní studie je dát řešené lokalitě takovou formu, aby korespondovala jak se stávající zástavbou v obci a citlivě navazovala na nejlepší tradici venkovské architektury v oblasti, tak s volnou krajinou, kde bude navíc i výrazně pohledově exponovaná. Vymezením ploch zastavitelnosti, stavební a uliční čáry se snaží zajistit volné plochy zahrad a zabránit lokálnímu zahuštění kobercové zástavby rodinných domů.

Z hlediska architektonického potvrzuje územní studie požadavky na prostorové uspořádání plynoucí z platného územního plánu Libníče. Nadto ještě upřesňuje požadavky na oplocení a na architektonické řešení jednotlivých objektů, aby celkový výsledný dojem lokality působil jednotně a při pohledovém uplatnění nevznikaly rušivé prvky.

Ve dvou skutečnostech se územní studie od územního plánu odlišuje: z důvodu optimalizace dimenzí plochy dopravní infrastruktury DI27 a s ohledem na dodržení předepsané minimální velikosti parcel vede hranici plochy DI27 ve východní části řešeného území mírně jinak. Územní plán zároveň u plochy DI27 stanovuje podmínku vybudování protihlukového valu na straně směrem k zástavbě. Tato podmínka byla v územní studii vyhodnocena jako nadbytečná, navíc by nebyla v souladu s deklarovanou kvalitou veřejných prostranství navazujících na tradiční zástavbu v obci a s vizuální prostupností území. Obě tyto skutečnosti se vyjevily při zpracovávání dokumentace v menším měřítku a jsou podkladem pro změnu územního plánu. Plocha určená pro deklarovanou změnu ÚP je ve výkresové části vyznačena šrafovou.

11. Poměry vlastnictví navrhovaného řešení ÚS

Pozemky celkem	23 410 m ²	100,0 %
Pozemky pro veřejný prostor (DI, TI, ZI)	4 650 m ²	20,0 %
<u>Zastavitelné pozemky</u>	<u>18 760 m²</u>	<u>100,0 %</u>
Obec Libníč	13 780 m ²	73,5 %
Miko Petr Ing.	1 505 m ²	8,0 %
SJM Zrůst Stanislav Ing. a Novotná Kamila Mgr.	3 475 m ²	18,5 %

Seznam použitých zkratk:

OOP – opatření obecné povahy

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚP – územní plán

ÚS – územní studie

ČOV – čistírna odpadních vod