


## ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ ÚS5



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ ÚS5
Požizovatel	Projektový ateliér AD s.r.o.,
Zastoupený starostou obce	Petr Uhlíř
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Červenec 2023

.....  
Ing. arch. Jaroslav Daněk

## Obsah textové části

1.	ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE .....	3
2.	Vymezení řešeného území .....	4
3.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	6
i)	Podmínky vyplývající ze zadání ÚS .....	6
ii)	Základní urbanistická koncepce .....	6
iii)	Podmínky pro způsob využití pozemků .....	7
iv)	Podmínky plošné a prostorové regulace .....	10
4.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	12
i)	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury .....	12
ii)	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury .....	12
iii)	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady .....	13
5.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	15
6.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	15
i)	Podmínky vyplývající z přírodních hodnot .....	15
ii)	Podmínky pro ochranu prvků ÚSES .....	15
iii)	Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu .....	15
iv)	Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa .....	15
v)	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění .....	15
7.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu .....	16
8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	16
9.	stanovení pořadí změn v území .....	16
10.	Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ús včetně vyhodnocení souladu s úp .....	17
11.	Údaje o splnění zadání .....	17
12.	Grafické přílohy .....	17

## 1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název akce:** ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ ÚS5

Místo stavby: Libníč  
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Obec Libníč**  
Libníč čp. 85  
373 71 Libníč  
Tel.: +420 724 164 288  
IČ: 00 58 1445

Starosta obce: Petr Uhlíř

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.,**  
Husova 4, 370 01 České Budějovice  
IČ: 25 194 771  
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: Červenec 2023  
Číslo zakázky: 11\_2023  
Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk  
mob. 605 277 998  
[atelierad@atelierad.cz](mailto:atelierad@atelierad.cz),

Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk  
Ing. arch. Filip Daněk

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Libnič, v jižní části obce v návaznosti na zastavitelné území.

### Občanská vybavenost a dostupnost lokality v obci Libnič:

**Obecní úřad, pošta:** v sídle Libnič.

**Zastávka veřejné dopravy:** v sídle Libnič, cca 250m od řešeného území

**Mateřská škola:** v sídle Libnič, cca 600 m od řešeného území

**Základní škola:** v sídle Rudolfov, cca 3km od řešeného území

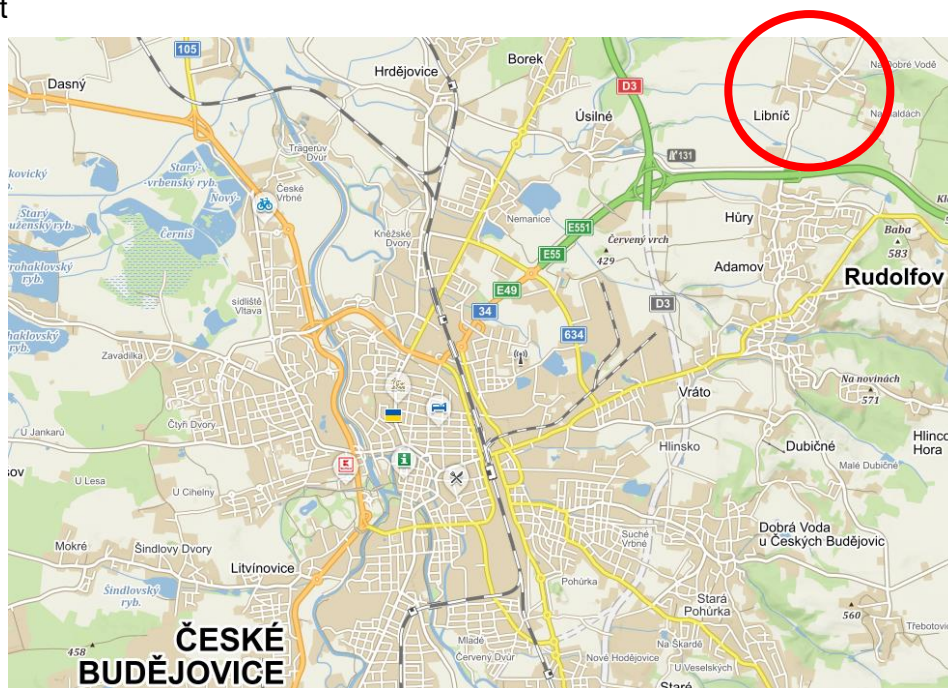
**Potraviný:** v sídle Libnič.

**Drogerie, zboží, denní potřeby, pohostinství:** v sídle České Budějovice

**Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, úřady, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...** České Budějovice

**Hasičský záchranný sbor, tělovýchovná jednota** v sídle České Budějovice.

**Dopravně se lokalita napojí** nově zařízenou pozemní komunikací, která bude lokalitou procházet



Obr. 2: výřez z mapy.cz:

<https://mapy.cz/zakladni?q=Libni%C3%AD%C4%8D&source=muni&id=258&ds=2&x=14.5462357&y=49.0237650&z=14 Libnič>

Řešené území obsahuje zastavitelnou plochu B2 - plochy bydlení. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

**Celková rozloha řešeného území je cca 1,5 ha.**

### Popis současného stavu

Řešené území se nachází v jihovýchodní části sídla Libnič, zhruba 6 km od města České Budějovice. Cca 6 km východním směrem se nachází obec Lišov.

Obec lokalitu obklopuje ze severní, východní strany a západní strany. Z jižní strany je lokalita ohraničena nízkou zelení.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, čističky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií) /katastrální území Libnič /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
1129/1	Orná půda	10258	Chrt Pavel Ing., č. p. 73, 37362 Chotýčany
1131	Orná půda	1500	Kalvas Martina Mgr., Dlouhá 1052/21, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice ½ Kalvas Pavel, č. p. 89, 37371 Libnič ½
1130	Orná půda	6769	Kalvas Martina Mgr., Dlouhá 1052/21, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice ½ Kalvas Pavel, č. p. 89, 37371 Libnič ½
1132	Orná půda	6655	Lexa Petr, č. p. 4, 37371 Libnič
1133	Orná půda	7391	Benešová Daniela, Šimerova 460/7, Doudlevice, 30100 Plzeň
1134	Orná půda	7391	Michlová Olga, Brožíkova 440/1, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice
1135	Orná půda	8173	Měšťan František, č. p. 32, 37371 Libnič
49/4	Orná půda	715	Božek Roman, č. p. 114, 37010 Úsilné
49/7	Orná půda	1073	Klabouch Petr, č. p. 82, 37371 Libnič
49/6	Orná půda	1042	Klabouch Petr, č. p. 82, 37371 Libnič

Výměry jsou pouze orientační a vztahené pouze na hranice územní studie

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	<b>15 149 m<sup>2</sup></b>
PLOCHA BYDLENÍ – ZAHRADY ZASTAVITELNÉ RODINNÝMI DOMY	<b>10 358 m<sup>2</sup></b>
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	<b>11</b>
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	<b>44</b>
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	<b>942 m<sup>2</sup></b>
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	<b>12 47 m<sup>2</sup></b>
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	<b>427 m<sup>2</sup></b>
PLOCHA BYDLENÍ – ZAHRADY <b>NEZASTAVITELNÉ</b> RODINNÝMI DOMY	<b>2 820 m<sup>2</sup></b>

Výměry jsou pouze orientační a vztahené pouze na hranice územní studie

Veškeré plochy bydlení dle ÚP jsou dále členěny na podskupiny

### 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

#### i) Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

Obsahem ÚS bude následující:

- a) **stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení** s ohledem na prostorové uspořádání obce, tj. v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚP;
- b) stanovit **podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb** (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot v souladu s ÚP, bude navrženo měřítko a hmotové členění staveb v souladu s urbanistickým a architektonickým uspořádání typickým pro vesnickou zástavbu;
- c) řešit **dopravní napojení a dopravní obsluhu** území včetně dopravy v klidu. Bude respektována podmínka stanovená ÚP, kdy u plochy B2 je podmíněna výstavba komplexním řešením na úrovni ZTV včetně dopravního řešení. U plochy B2 bude možná výstavba za předpokladu, že dopravní napojení této lokality bude řešeno ze západní strany, východní strana bude připojena pro pěší s podmínkou zajištění šířkových parametrů umožňujících nouzové napojení lokality na silnici III. třídy v případě havárie na příjezdu ze západní strany. Dopravní napojení plochy B2 ze silnice III. třídy je umožněno pro obsluhu této plochy, avšak není podmínkou výstavby v této ploše;
- d) Skelet dopravní obsluhy území nebude ukončen slepými ulicemi či uzavřenými lokalitami, veřejný prostor bude kontinuální v návaznosti na stávající síť cest nebo ukončení ve volně přístupné krajině;
- e) řešit napojení na **veřejnou technickou infrastrukturu** včetně prověření jejího zokruhování;
- f) budou prověřeny hydrogeologické poměry v území a navržena případná opatření ve vazbě na navrhovanou zástavbu.

#### ii) Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě je vymezena plocha bydlení v rodinných domech. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit **11 nových rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti 942 m<sup>2</sup>. Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí, luk, rybníků a lesů.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m <sup>2</sup> )
1	1 010 m <sup>2</sup>
2	1 094 m <sup>2</sup>
3	906 m <sup>2</sup>
4	806 m <sup>2</sup>
5	923 m <sup>2</sup>
6	1 032 m <sup>2</sup>
7	791 m <sup>2</sup>
8	958 m <sup>2</sup>
9	793 m <sup>2</sup>
10	1 050 m <sup>2</sup>
11	992 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>10 358 m<sup>2</sup></b>

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení.

### iii) Podmínky pro způsob využití pozemků

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY
<b>B2</b>	<p><b>Plocha bydlení</b> - v jihozápadní části sídla Libníč (k.ú. Libníč), lokalita navazuje na zastavěné území.</p> <p><b>Obsluha území</b> - ze západní strany, východní strana bude připojena pro pěší s podmínkou zajištění šířkových parametrů umožňujících nouzové napojení lokality na silnici III. třídy v případě havárie na příjezdu ze západní strany. Dopravní napojení ze silnice III. třídy bude umožněno pro obsluhu této plochy, avšak nebude podmínkou výstavby v této ploše.</p> <p><b>Limity využití území</b> - zohlednit radioreléovou trasu a kanalizaci.</p>

**Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Libníč.** Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- Plochy bydlení v rodinných domech

## Výňatek z platného ÚP Libnič

<b>Plochy bydlení - návrh</b>	<b>B</b>
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
<p>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.</p>	
Podmíněně přípustné využití	
<p>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.</p> <p>Realizace staveb v k.ú. Libnič je možná za podmínky řešení zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodního řádu a odkanalizování napojením na centrální ČOV, vyjma ploch B5, B48.</p> <p>V sídle Jelmo nově vybudované RD musí splnit podmínku, že zásobování pitnou vodou bude realizováno vlastním vrtem a odvádění odpadních vod bude řešeno individuálně.</p> <p>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.</p> <p>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 (dešť, sníh, potok). Stavby musí být řešeny tak, aby nebyly ohroženy případnými povodněmi.</p> <p>U navržené lokality B13a je výstavba podmíněna individuálním schválením jednotlivých staveb a činností společností ČEPRO, a. s.</p> <p>U navržených lokalit B2 a B43 je umožněna výstavba za splnění podmínky, že zástavba bude řešena komplexně ZTV včetně dopravního řešení.</p> <p>U plochy B2 je možná výstavba za předpokladu, že dopravní napojení této lokality bude řešeno ze západní strany, východní strana bude připojena pro pěší s podmínkou zajištění šířkových parametrů umožňujících nouzové napojení lokality na silnici III. třídy v případě havárie na příjezdu ze západní strany. Dopravní napojení plochy B2 ze silnice III. třídy je umožněno pro obsluhu této plochy, avšak není podmínkou výstavby v této ploše.</p> <p>U lokality B15 bude celková zastavěnost plochy max. 250 m<sup>2</sup>, nebude se jednat o plošnou zástavbu, zbývající část pozemku bude využívána jako ovocná zahrada (sad) a bytová výstavba nebude rozšiřována severním směrem.</p> <p>U navržené lokality B10 je umožněna výstavba za splnění podmínky napojení na stávající technickou infrastrukturu a současně za podmínky doplnění chybějící dopravní a technické infrastruktury na náklady investora, dodržet územní rezervu na požadovanou šířku veřejného prostranství 8 m, současně bude respektována podmínka zachování stávající aleje podél místní komunikace v šířce 5 m a respektován biokoridor v jižní části řešené lokality.</p> <p>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</p>	



<p>pro pohonné látky a ropu.</p> <p>U navržené lokality B49 je umožněna výstavba za splnění podmínky respektování významného krajinného prvku, resp. interakčního prvku, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, tj. bude prokázáno, že nedojde k jeho poškození nebo zničení, ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce.</p> <p>Realizace výstavby na plochách zasahujících do poddolovaného území je umožněna za podmínky, že před započítáním stavebních prací bude proveden inženýrsko-geologický průzkum.</p> <p>Realizace výstavby je dále možná za podmínky dodržení vzdálenosti min. 5 m od tohoto významného krajinného prvku.</p> <p>Je umožněna výstavba rodinných domů s max. dvěma bytovými jednotkami za podmínky dodržení minimální velikosti stavebního pozemku 1 500 m<sup>2</sup> a rodinných domů s max. třemi bytovými jednotkami za dodržení minimální velikosti stavebního pozemku 3 000 m<sup>2</sup>.</p>	
<p>Umožnění výstavby bydlení za podmínky dodržení stanoveného maximálního počtu rodinných domů ve vybraných plochách:</p> <p>B4, B6, B10, B13a, B14, B15, B48, B49 - 1 RD</p> <p>B52 - 2 RD</p> <p>B5 - 4 RD</p>	
<p><b>Nepřípustné využití</b></p>	
<p>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.</p>	
<p><b>Typy podmínek</b></p>	<p><b>Podmínky pro výstavbu</b> (neplatí pro sídlo Jelmo a plochy v architektonicky hodnotné části - Libnič náves)</p>
<p>Podmínky pro plošné využití území</p>	
<p>Celková zastavěnost plochy</p>	<p>maximálně 35 %</p>
<p>Velikost stavebních pozemků</p>	<p>minimálně 1 000 m<sup>2</sup> (při respektování stávajících oddělených pozemků s již menší výměrou než 1 000 m<sup>2</sup> v části ploch B1, B43 a plocha B50)</p> <p>mimo k.ú. Jelmo, kde je regulativ stanoven počtem domů na navržené ploše.</p> <p>Pro plochu B2 platí - na každém pruhu vlastnického pozemku je umožněna výstavba 2 RD s podmínkou komunikace mezi pozemky bez ohledu na velikost pozemku.</p>
<p>Podmínky pro výškové využití území</p>	
<p>Výšková hladina zástavby</p>	<p>1 nadzemní podlaží s možností podkroví, ve svažitých částech max. 2 nadzemní podlaží (maximálně 9,5 m); stavby nesmí převyšovat okolní stávající zástavbu.</p>
<p><b>Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- střechy hlavních staveb pouze šikmé sedlové, valbové (za podmínky hřebene delšího než 4 m),</li> <li>- sklon střechy 30 - 45°, pro doplňkové stavby jsou přípustné i střechy pultové o sklonu 30 - 45°,</li> <li>- přípustné jsou pouze vikýře s pultovou a sedlovou střechou, nepřípustné jsou vikýře trojúhelníkové, se šikmými bočnicemi, s valbovou a polovalbovou stříškou, kruhové a moderně pojeďnané vikýře,</li> <li>- dodržovat převládající výškovou hladinu zástavby v místě,</li> <li>- obdélníkový půdorys v poměru minimálně 1 : 1,5,</li> <li>- ploty nesmí být neprůhledné (např. celobetonové) s výjimkou živých plotů, s výškou včetně podezdívky do 2 m (výška podezdívky max. 70 cm).</li> </ul>	

#### iv) Podmínky plošné a prostorové regulace

##### Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelné jsou pouze pozemky Bydlení – zahrady zastavitelné rodinnými domy
- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu k navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena stavební čarou a uliční čarou (v grafické části ve výkresu **č. 3 Prostorová regulace**)
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístovány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem
- na plochách Bydlení – zahrady **nezastavitelné** rodinnými domy není možné umístit objekt rodinného domu ani jinou stavbu plnící funkci bydlení.

##### Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.
- výšková hladina budoucích staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu, návrh objektů bude vycházet z tradiční zástavby, respektující objemové a materiállové řešení

Dělení stavebních parcel	<b>Možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků je možné za dodržení podmínky výstavby 2 RD na každém vlastnickém pruhu.</b>
Zastavitelnost pozemků	<b>Maximálně 35%</b>
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	<b>Libovolně, přednostně souběžně s vrstevnicemi</b>
Vstupy do objektů	<b>především z uliční strany a z bočních stran</b>
Vjezdy do objektů	<b>dle zákresu v grafické části</b>
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střešních budov nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení,	<b>30 – 45°</b> posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	<b>pravidelná sedlová, valbová</b> (za podmínky hřebene delšího než 4 m)

<p>samostatné garáže, vikýře atd.</p> <p>- u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)</p>	<p><b>taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé, plechové krytiny tmavých odstínů</b></p>
<p>Výška budovy</p> <p>- výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m</p>	<p><b>1 nadzemní podlaží + možnost podkroví, ve svažitých částech max. 2 nadzemní podlaží</b></p> <p>Výšková hladina nových staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu</p>
<p>Maximální výška hřebene</p>	<p><b>max. 9,5 m nad stávající rostlý terén</b></p>
<p>Maximální výška okapu</p>	<p>-</p>
<p>Uliční čára</p> <p>- určuje závaznou polohu hlavní stavby, např. hlavního objemu stavby rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru</p> <p>- udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku.</p> <p>- uliční čára smí být překročena pouze vstupy a vjezdy do objektu a garáží (přístřešky, zádveří, pergoly, terasy a garáže) a to v rozsahu max. 30% plochy průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. Průčelím se rozumí hlavní vnější stěna budovy. - před uliční čárou mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby</p>	<p>Viz výkresová dokumentace</p>
<p>Stavební čára</p> <p>- udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;</p>	<p>Viz výkresová dokumentace</p>
<p>Výška oplocení v uliční části</p>	<p>maximálně <b>2,0 m</b> včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů</p>
<p>Doplňkové stavby</p>	<p>maximální výška do hřebene <b>4,5 m;</b> <b>do 40 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Architektonické řešení rodinných domů</p>	<p>respektování charakteristické formy zastavění; respektování objemového a materiálového řešení; podélný půdorys v poměru minimálně 1:1,5; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.</p>
<p>Forma</p>	<p>Přípustné jsou <b>nízkopodlažní izolované rodinné domy.</b></p>

#### 4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### i) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

**Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.**

Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

*V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura*

##### ii) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

###### SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době je k řešenému území přístup po stávající místní komunikaci v severozápadní části lokality. Obsluha území je zajištěna navrženou funkční skupinou **D1**. Navržená komunikace bude realizována jako obousměrná se zpomalovacími prvky. Nová komunikace je navržena **v šíři 5,5 m** (viz. Výkresová dokumentace). Komunikace bude v maximální možné míře oboustranně obestaveny.

V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury** (*Podskupina plochy bydlení dle ÚP*), které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min. 8 m**.

###### Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem)

- **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

###### Podmínka napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navržené dešťové kanalizace.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 294/2015 Sb.

###### KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min. šířce 2m umožňujícího bezbariérové užívání. Na konci funkční skupiny D1, přesněji v místě úvratového obratiště pokračuje chodník pro pěší, který je ukončen stávající pozemní komunikací.

### **DOPRAVA V KLIDU**

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. V řešeném objektu jsou 4 parkovací místa, která zároveň slouží, jako zpomalovací prvky dopravy.

**Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.**

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

### **LETECKÁ DORAVA**

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OOP“) veřejného vnitrostátního letiště Hosín, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a příletového prostoru). OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 1.1.1965 pod č.j. 01407/64-20.

#### **iii) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady**

##### **VODOVOD**

V sídle je vybudovaný vodovodní řad.

V ÚS5 Libnič je navrženo propojení stávajícího vodovodního řadu vedeného z obce Libnič. V řešené lokalitě se nachází jedno rameno. Rodinné domy budou připojeny na nový vodovodní řad. Vodovodní řad bude veden pod komunikacemi. Vybudováním nové části vodovodního řadu dojde k zokruhování vodovodní sítě v této části obce.

##### **Místo napojení:**

První připojovací bod na stávající vodovodní řad se nachází v severozápadní části řešené lokality.

Druhé místo napojení bude východně od řešené lokality u hlavní příjezdové silnice do obce Libnič.

Místo napojení je vyznačené vy výkresové části.

##### **KANALIZACE**

V obci je vybudována veřejná kanalizační síť.

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.

V návrhu je řešena dešťová kanalizace vedoucí z východní části lokality pod pozemní komunikací. Větev vede směrem na severozápad, kde je navržena retenční – vsakovací nádrž. V případě retenční nádrže bude kanalizace napojena bezpečnostním přepadem na meliorační síť v rámci technického řešení v navazujícím správním řízení.

### **ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

V zájmovém území je navrženo 14 nových rodinných domů.

Severozápadní částí sídla Libnič prochází stávající el. vedení VN 22 kV.

V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování sítě bude provedeno s ohledem na druh topného média.

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely.

#### Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

V navazující dokumentaci je již nutné řešit umístění elektrorozvodných pilířů NN, aby se zamezilo případným komplikacím při posuzování rozhledových parametrů navržených sjezdů k jednotlivým pozemkům.

#### Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Nové plynovodní řady bude ukládán do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Vybudováním nové části plynovodního potrubí dojde k zokruhování plynovodní sítě v této části obce.

#### ***Místo napojení:***

Lokalita se připojí na stávající středotlaký plynovod v severozápadní části lokality. Místo napojení je vyznačené ve výkresové části.

### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Vytápění bude individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací. Jedná se o podskupinu plochy bydlení stanovenou ÚP.

**Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.**

*V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení*

## 5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

### i) Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se nenachází v území s archeologickými nálezy.

## 6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

### i) Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V lokalitě se nenachází žádné lesy, či chráněné oblasti, které by nás měli ovlivnit při realizaci ÚS5.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost a ostatní plochy.

**Podmínky pro ochranu:** Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.*

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou po vybudování napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

### ii) Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

### iii) Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

### Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky **s III. třídou ochrany**.

### Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

### iv) Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

### v) Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin, ani pozemky pro jeho technické zajištění.

## 7. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

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

**Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury**

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice budou situovány stavby pro bydlení a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

### **ochrana před negativními vlivy z provozu**

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.
- v případě umístění zařízení k vytápění a větrání jednotlivých rodinných domů, která budou zdrojem hluku (např. tepelná čerpadla), je nutné předložit pro každou samostatnou instalaci tohoto zdroje hluku hlukovou studii.

**Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolenacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.**

- v navazující fázi je nutné v souvislosti s umístováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů apod.

v navazujících fázích bude místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Proto je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.

## 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 se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšné opatření, či vymezení pozemků z důvodů asanace. Z těchto důvodů nebude docházet k vyvlastňování pozemků.

## 9. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

*Bude doplněno po veřejném projednání.*



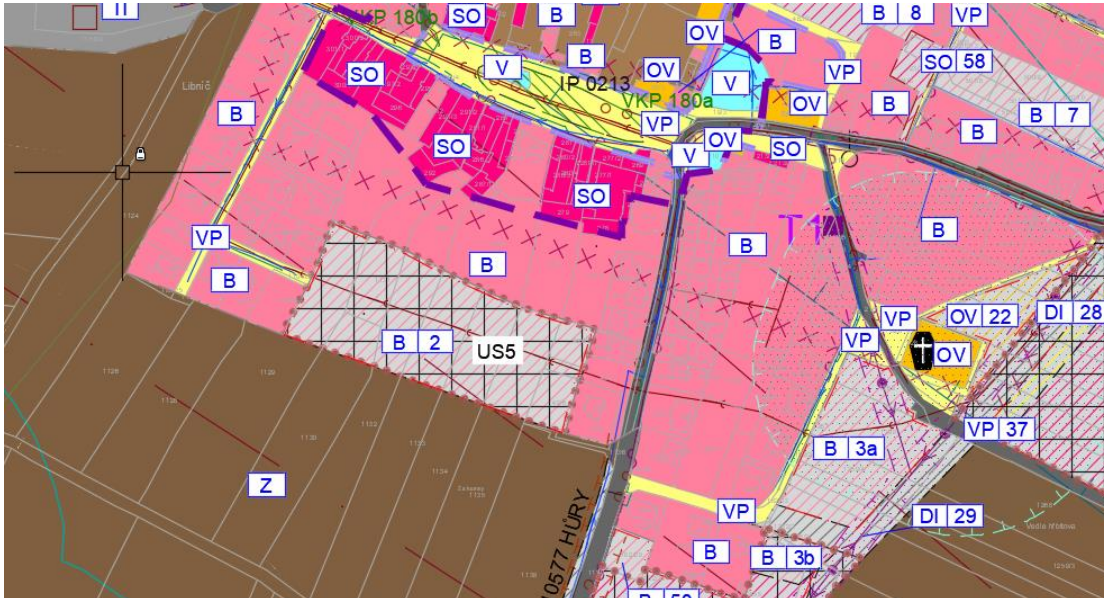
## 10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚS VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP

Návrh územní studie vychází z územního plánu. Při návrhy byly v co největší možné míře respektovány majetkové vztahy v řešené lokalitě.

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem (dále jen „ÚP“) Libnič.

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v ÚP jako plocha s funkčním využitím:

B2 – plochy bydlení



Obr. 1: Výřez z ÚP Libnič – Hlavní výkres

## 11. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Územní studie je řešena v souladu se zadáním a podmínkami vyplývající z ÚP Libnič.

Všechny body zadání jsou splněny.

**Požadavky na vymezení pozemků** a jejich využití jsou navrženy v souladu s ÚP Libnič a v souladu se zadáním územní studie.

**Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb** a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

**Požadavky na řešení veřejné infrastruktury** jsou podrobně rozepsány v kapitole F. *Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.*

## 12. GRAFICKÉ PŘÍLOHY

**Zákres lokality do ortofotomapy**

