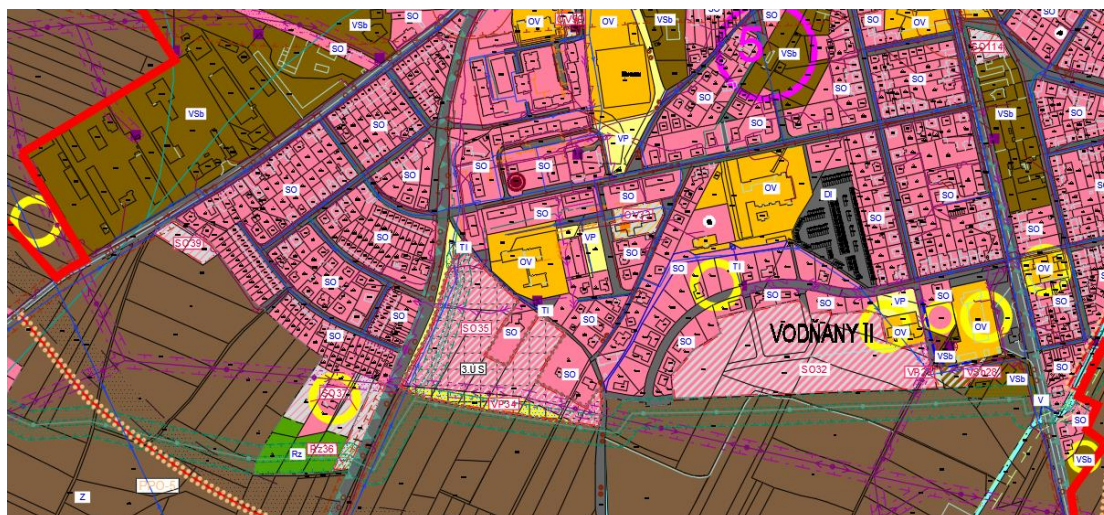


ÚZEMNÍ STUDIE VODŇANY LOKALITA – CHELČICKÁ – NA ŽABCE - 3. ÚS



ZÁZNAM O VYUŽITÍ

Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE Vodňany 3. ÚS
Pořizovatel	Městský úřad Vodňany
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Věra Černá
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Vodňany lokalita – Chelčická – Na žabce - 3. ÚS

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

Objednatel: Město Vodňany
Náměstí Svobody 18/1
389 01 Vodňany

Zastoupený starostou obce: Martin Macháč

Kontaktní osoba: Ing. Věra Černá

Pořizovatel: Městský úřad Vodňany

Oprávněná úřední osoba
pořizovatele: Ing. Věra Černá

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

Datum zpracování: Říjen 2024
Číslo zakázky: 07_2024

Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz

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

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	5
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	12
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	14
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	14
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	14
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	15
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	15
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	15
	F.2.1 VODOVOD	15
	F.2.2 KANALIZACE	16
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	16
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	16
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	16
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	16
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	17
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	17
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	17
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	17
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	17
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	17
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	17
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	17
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	18
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	18
I.	Údaje o splnění zadání.....	18
J.	Grafické přílohy	19
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	19
	J.2 Výřez z ÚP Vodňany – koordinační výkres.....	19

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na jižním okraji města Vodňany. Z východu je lokalita ohraničena stávající místní komunikací. Z jižní strany je lokalita ohraničena polem. Kromě jižní strany je území vymezeno stávajícími pozemky s rodinným domem. Z jižní strany není lokalita nijak výrazně přírodně ohraničena.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných a bytových domů s ohledem na snadnou dostupnost do centra města a relativně blízkou vazbu na volnou přírodu. Řešené území je v současnosti využíváno jako orná půda.

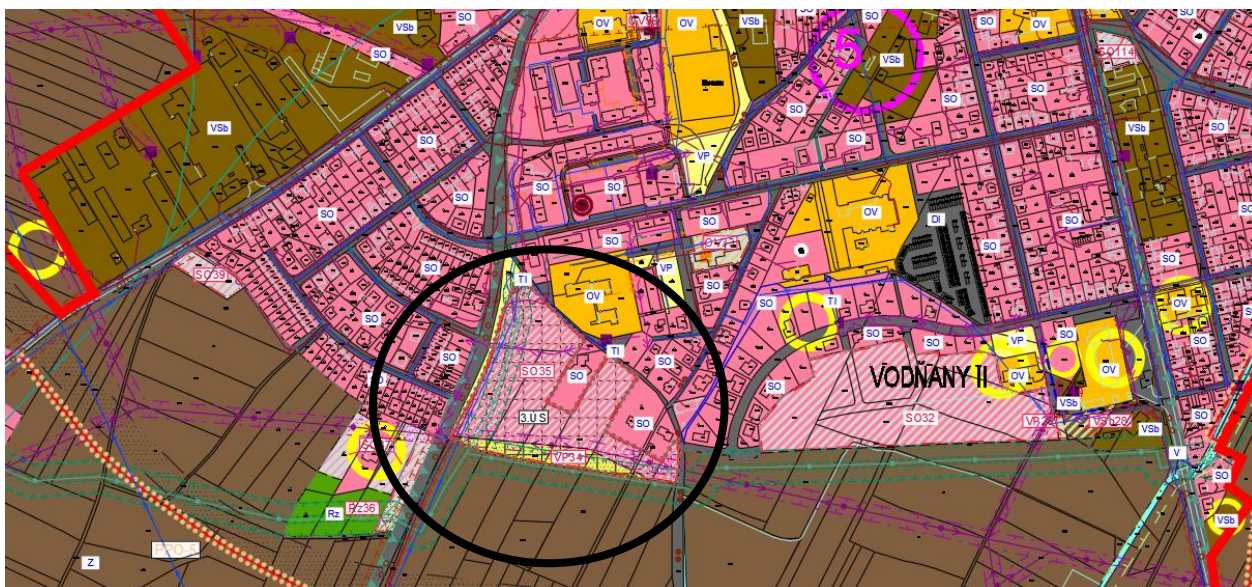
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území ÚS3 je v souladu s územním plánem Vodňany (dále jen ÚP).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plocha s funkčním využitím:

- **SO35** – plochy smíšené obytné
- **VP34** – plochy veřejných prostranství

V navrhovaném řešení nedochází k odchýlkám oproti vydanému územnímu plánu. Lokalita řešená územní studií je pouze zpřesňována a podrobněji regulována.



Obrázek 1: Výřez z ÚP Vodňany – Koordinační výkres

Označení plochy	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PŘESTAVBY, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
	k.ú. Vodňany
SO35	Plocha smíšená obytná – v jižní části města Vodňany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem, telekomunikační kabel. Lokalita bude částečně prověřena <u>územní studií</u> .

VP34	<p>plocha veřejného prostranství - v jižní části města Vodňany.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit krajinnou památkovou zónu, ochranné pásmo silnice, vysokotlaký plynovod včetně bezpečnostního a ochranného pásma, vodovod, telekomunikační kabel.</p> <p>Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u>.</p>
-------------	--

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Vodňany, na severovýchodním okraji města Vodňany. Dané území se nachází na ploše, která je v současné době využívána jako pole. Hranici této plochy tvoří stávající zástavba a místní komunikace.

Občanská vybavenost a dostupnost lokality ve městě Vodňany:

Obecní úřad, pošta ve městě Vodňany

Zastávka veřejné dopravy ve městě Vodňany

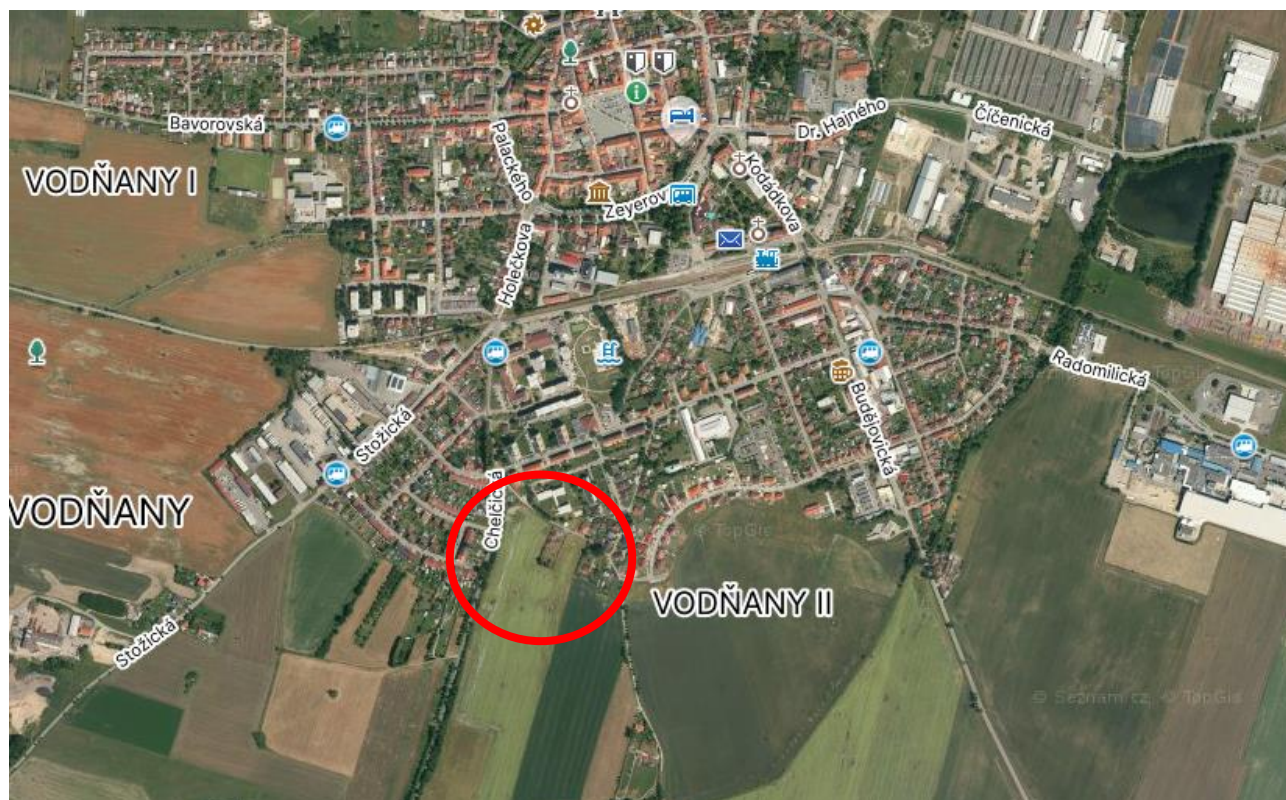
Mateřská škola a Základní škola ve městě Vodňany

Potraviný, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: ve městě Vodňany

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: ve městě Vodňany. Dále Písek cca 17,5 km a České Budějovice cca 30 km.

Hasičský záchranný sbor ve městě Vodňany.

Dopravně se lokalita napojí na stávající místní komunikaci.



Obrázek 2: Výřez z mapy.cz

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Vodňany. Ze všech stran kromě jižní je území ohraničeno místní komunikací, z jižní strany je lokalita ohraničena polem. Na západní straně není území nijak přírodně ohraničené. Východní hranici tvoří stávající zástavba.

Řešené území obsahuje lokalitu 3. ÚS se zastavitelnou plochou smíšenou obytnou. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Řešené území bylo rozšířeno nad území stanovené v ÚP (resp. v zadání ÚS) o části napojení na stávající komunikaci. Toto rozšíření je z důvodu nutnosti vyřešit dopravní návaznosti a z hlediska řešené zeleně.

Celková rozloha řešeného území je cca 2,98 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

/katastrální území Vodňany/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V m ²	VLASTNÍK
706/12	ostatní plocha	5 965	Město Vodňany
706/51	ostatní plocha	291	Nováková Jana Ing. Ph.D.
711/7	orná půda	6127	Hospodářské družstvo vlastníků půdy
711/1	orná půda	19 966	Začka Ivan ½, Začka Pavel Bc. ½
711/13	orná půda	9 038	Nováková Jana Ing. Ph.D.
711/11	orná půda	9 733	Pistulková Jaromíra ¼, Turek Milan ¼, Turek Miroslav ½
714/4	orná půda	10 072	Štěpánková Jaroslava JUDr.
714/1	zahrada	3 342	Štěpánková Jaroslava JUDr.
715/2	orná půda	12 719	SJM Vlček Michal Ing a Vlčková Martina

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	29 827 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	15 025 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	11
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	44
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 365,9 m²
POČET BYTOVÝCH DOMŮ	11
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	1 729 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ	12 968 m²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA - PLOCHA KOMUNIKACÍ, ZPEVNĚNÝCH PLOCH A OBJEKTŮ	3 214 m² 10,8 %
CELKOVÁ PLOCHA ZELENĚ	12 968 m² 43,5 %

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Vodňany, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,

- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, uliční čára, stavební čára, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

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 nebo retenčních nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

Návrh území studie plně respektuje stávající místní komunikace, na které se napojuje. Lokalita je řešena jako obytná zóna.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy smíšené obytné. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit **11 nových rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti **1 365,9 m²**.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při dodržení min. plochy stavebního pozemku 800 m² dané ÚP Vodňany.

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. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době blízká krajina polí, luk a nedaleké řeky.

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 ²)
1	1 276 m ²
2	1 777m ²
3	1 448 m ²
4	1 418 m ²
5	981 m ²
6	986 m ²
7	1 180m ²
8	1 834m ²
9	1 608m ²
10	1 533m ²
11	982
Celkem	15 025 m²

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

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Vodňany. 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 smíšené obytné

Výňatek z platného ÚP

Plochy smíšené obytné	SO
Hlavní využití	
Bydlení s podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, rodinné bazény, apod.).	
Na ploše SO32 je možné realizovat pouze stavby pro bydlení – rodinné domy a výstavbu doplňkových objektů.	
Na ploše SO107 je možné realizovat pouze výstavbu doplňkových objektů.	
Na ploše SO19 je možné provozovat stávající zahradnictví, včetně výstavby objektů související s touto činností.	
Provozovny občanského vybavení a služeb, stavby a zařízení pro obchodní prodej do 500 m ² , stravování, ubytování, zařízení domovů důchodců a domů s pečovatelskou službou, zdravotnických zařízení, zařízení péče o děti, školská zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci (hřiště	

max. 200 m²), církevní stavby.

Stavby a zařízení podnikatelských aktivit a drobné výroby lokálního významu (např. pekařství, samotné výroby potravinářských produktů, krejčovství, opravy obuvi, sběrný a čistírný prádla, výroba drobných předmětů apod.), zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např. klempířství, stolařství, truhlářství, kovoobrábění, lisovny apod.).

Parkovací stání a garáže související s využitím funkční plochy na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I. až III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití

Pro nově vystavěné objekty i změny staveb na stávajících plochách na území Městské památkové zóny Vodňany, Vesnické památkové zóny Křtětice, Krajinné památkové zóny Libějovicko - Lomecko, místní části Vodňanské Svobodné Hory a ve vymezených urbanisticky hodnotných území je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat charakter stávající zástavby, tj. výškovou hladinu, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (charakteristický půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Hmotové řešení nové výstavby a změn staveb nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí. - viz Ochrana hodnot pro plochy architektonicky a urbanisticky cenné.

Pro změnu využití stávajícího objektu na ploše **SO115** platí podmínka, že záměr na ploše bude respektovat stávající hmotové a objemové řešení.

Změny staveb a výstavba nových bytových domů je možná pouze za splnění podmínky parkování v rámci vlastnického celku u nebo v rámci bytového domu.

U plochy přestavby **SO114** je možná realizace výstavby bytového domu za podmínky splnění parkování v rámci vlastnického celku u nebo v rámci bytového domu za předpokladu splnění hygienických limitů z okolní výroby a skladování.

Na ploše **SO98** je možná výstavba za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor z pozemní komunikace II/141.

Na ploše **SO32** je nutné navrhnout izolační zeleň směrem do krajiny.

Realizace výstavby na ploše **SO111** je možná za podmínky vytvoření izolační zeleně na ploše Rz112, která sousedí se zastavitelnou plochou dopravní infrastruktury.

Výstavba na ploše **SO65** za podmínky max. 1 hlavního objektu.

Výstavba na ploše **SO89** za podmínky max. 1 hlavního objektu.

Výstavba na ploše **SO98** za podmínky max. 2 hlavních objektů.

Výstavba na ploše **SO71** za podmínky max. 2 hlavních objektů.

Na ploše **SO109** je možná výstavba za podmínky vyřešení odtoku vod z lokality Žabinec a za podmínky respektování ochranných podmínek Krajinné památkové zóny Libějovicko - Lomecko.

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic I. až III. tříd a železniční tratě, které jsou zatíženy hlukem, bude možné umístění ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku (např. nadlimitním hlukem z dopravy). V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Realizace staveb pro umístění ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb na plochách, které jsou v návaznosti na stávající nebo navržené plochy výroby a skladování, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících nebo navržených ploch výroby a skladování.

Realizace výstavby na ploše **SO58** je umožněna za podmínky, že směrem do krajiny bude navržena zeleň, která lépe začlení zástavbu do krajiny.

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v zákoně o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, výrobní a průmyslové provozovny, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení dopravních služeb, nákupní zařízení, autoservisy, pneuservisy a autobazary, velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m².

Výstavba mobilních domů a mobilních chat, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.) a veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Na území Městské památkové zóny Vodňany a Vesnické památkové zóny Křtětice je nepřípustné umísťovat fotovoltaické systémy na objektech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 35 % , (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající parcelace nebo min. 800 m² (mimo sídlo Vodňany a lokality SO78, SO58) , <u>Vodňanské Svobodné Hory:</u> stávající parcelace, v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² , doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 35 % plochy pozemku určeného ke stavbě; za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod., lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký minimálně 800 m ² včetně ploch všech staveb.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	<p>stávající nebo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sídliště bytové zástavby 1 - 5 NP max. však 15 m; <p><u>Vodňany:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 NP s možností využití podkroví <p><u>ostatní sídla:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ostatní přízemí, přízemí s podkrovím, přízemí a patro, max. však 9,5 m; <p>výšku zástavby přizpůsobit výšce stávajících objektů, je-li stávající výška větší, lze ji ponechat, avšak nelze ji zvyšovat.</p>
Plochy veřejných prostranství	VP
Hlavní využití	
Veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně, parky, veřejná zeleň, ostatní prostranství přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
Osazovat prvky drobné architektury (např.: odpočívadla, altány, pergoly, schodiště, sochy, pomníky, památníky, kašny, fontány apod.), vysazovat aleje, výsadba a údržba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), kryté sezení, lavičky, sociální zařízení pro rekreanty, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, autobusové zastávky, parkovací stání, cyklostezky, cyklotrasy, turistické stezky, in-line dráhy, pěší propojení), technická infrastruktura, menší vodní plochy, požární nádrže, hřiště.	
Rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic I. až III. tříd, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.	
Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Podmíněně přípustné využití	
Dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádka, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.	
V případě návaznosti plochy veřejných prostranství na stavbu nebo zastavěné území musí být provedeno odnětí této plochy současně s navazující zastavitelnou plochou tak, aby nevznikaly zbytkové plochy ZPF, které nelze obhospodařovat.	
V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v zákoně o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q ₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.	
Nepřípustné využití	
Jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť), trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chatek, stavby pro výrobu a skladování, a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.	

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- 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 přílehlých 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 umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

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.

Slučování a dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného	maximálně 35 %

okolí), okapové chodníčky, apod.	
Procentuální zastavěnost hlavní budovou - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 25 %
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střeš (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střeš vedle sebe ...)	22°– 43° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)
	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m)
	doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni	max. výška 9,5 m
Maximální výška okapu	-
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby - rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zá dveřím, garáží, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry . Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru.	viz výkresová dokumentace
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace

Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 4,5 m ; do 25 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy a bytové domy

F. 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 a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu 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 Výkres dopravní a technické infrastruktury

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita je napojena ze severozápadní strany, přes nově vybudovanou cyklostezku vedoucí podél západní hranice řešeného území.

Napojení na stávající místní komunikaci bude realizováno podle výkresové dokumentace. Nová komunikace bude mít šířku **5,5 m** (viz výkresová dokumentace). Podél této komunikace budou vybudovány parkovací stání. Uliční prostor (šířka veřejného prostoru mezi ploty) musí být **minimálně 8,0 m**.

Nově vybudovaná cyklostezka zasahuje do řešeného území v jihozápadním rohu.

Obsluha území je zajištěna navrženou komunikací funkční skupiny **D1 – obytná zóna**.

Navržená komunikace bude realizovaná jako obousměrná se zpomalovacími prvky. Komunikace není průjezdná, je zde navrženo dostatečně velké obratiště, tak aby splňovalo platné normy.

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.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy a odstavná stání pro bytové domy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 3 parkovací místa, z toho 1 vyhrazené pro stání pro osoby těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

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.

F.1.3 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.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Nový vodovodní řad bude napojen ze stávající dochlorovací stanice Vodňany. Vodovodní řad bude podzemně rozveden ke všem navrhovaným parcelám. Pozemky č. 9 a 10 budou mít vlastní zdroj vody, čímž zajistí své nezávislé zásobování. Pozemek č. 11 bude připojen na stávající vodovodní řad, který je veden v ulici Na Žabce a Vinařického.

Zásobování vodou pro hasební účely

Veškeré zásobování vodou pro hasební účely bude probíhat v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace povede do páteřní komunikace, odkud dále povede gravitačně do západní části lokality, dále přes sousední pozemky do stávající kanalizační stoky v ulici Družstevní. Pozemek č. 11 bude připojen na stávající kanalizační řad, který je veden v ulici. Pozemky 9 a 10 budou mít kanalizaci řešenou individuálním způsobem, například prostřednictvím domácí ČOV.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách.

Při nemožnosti vsakovat a pro komunikace bude vybudována dešťová kanalizace, která bude svedena do jižní části lokality, kde je navržena vsakovací nádrž, kde bude likvidována.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávajícího el. řadu. Napojení na stávající el. síť proběhne ze stávající trafostanice severně od řešené lokality.

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.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Celé řešené území je zásobováno plynem. Napojení bude provedeno na stávající plynovodní vedení v severozápadní řešené lokalitě, v místě stávající regulační stanice.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). 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.

F.2.6 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 a bytových domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací v okrajových částech řešených ploch. Dále jsou navržena v jihovýchodní části. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury.

Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.

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

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území se nenachází v území s archeologickými nálezy ani v jiném chráněném území.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability.

Celá lokalita se nachází v krajinné památkové zóně Libějovicko – Lomecko.

Jiné přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné se v lokalitě nenacházejí.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako orná půda. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě nevyskytuje.

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

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. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

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

Stavební pozemky (s výjimkou parcely 9 a 10) budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody

bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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 ÚPD obce Vodňany.

Požadavky: V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., které odpovídají potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

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.

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

I. Údaje o splnění zadání

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

Všechny body zadání jsou splněny.

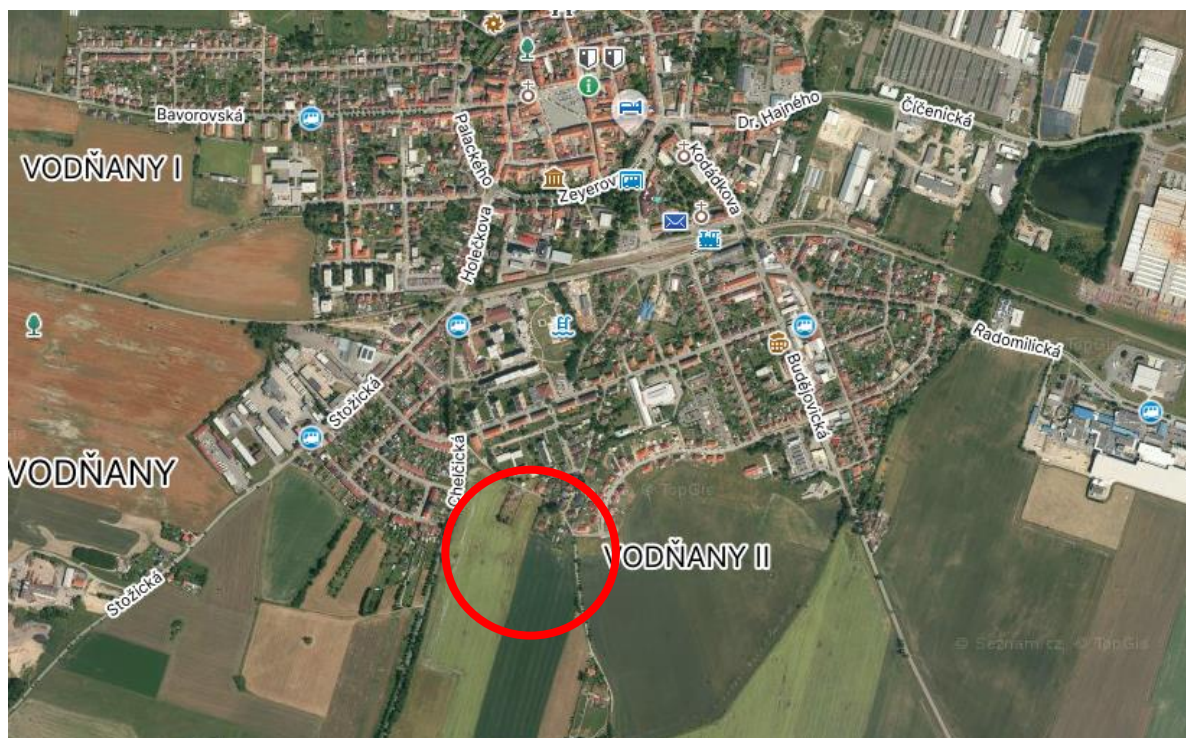
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Vodňany a v souladu se zadáním územní studie.

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.

J. Grafické přílohy

J.1 Zákres lokality do ortofotomapy



J.2 Výřez z ÚP Vodňany – koordinační výkres

