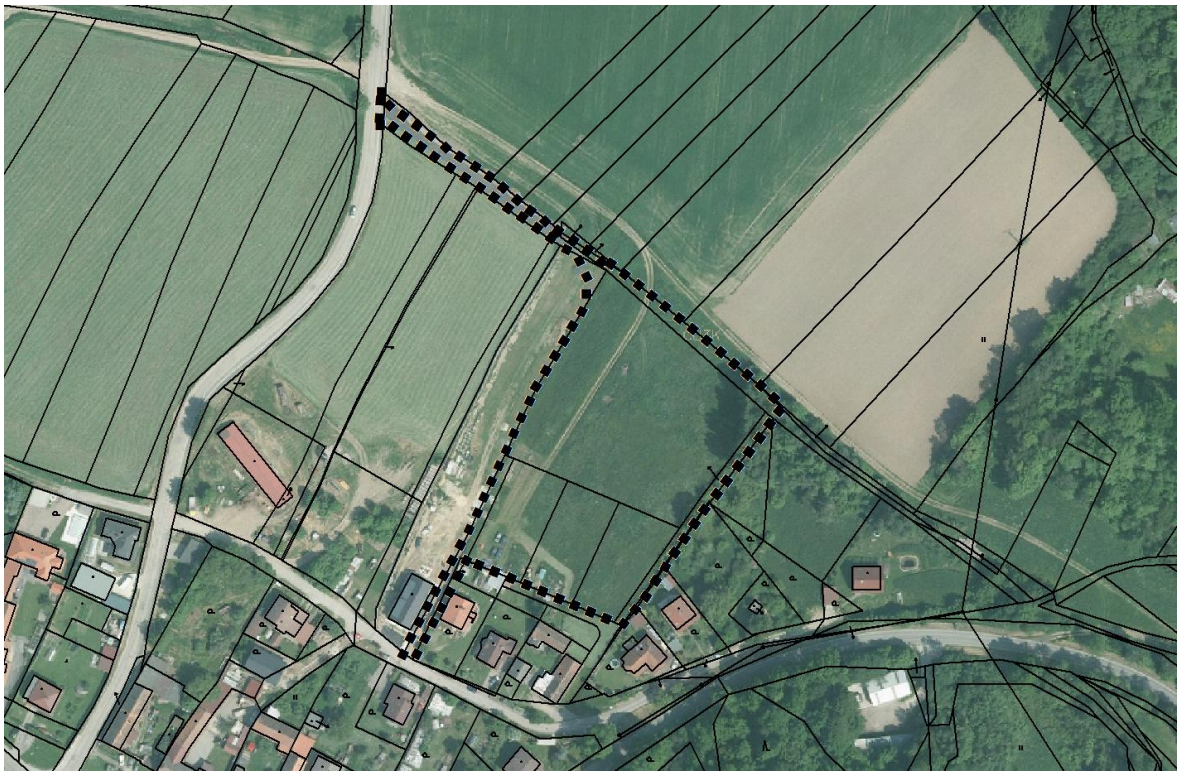
ÚZEMNÍ STUDIE „US 2 LOKALITA SEVER, VAR. 2 - DUBIČNÉ“

(PLOCHA B 3 DLE ÚP)

v k. ú. Dubičné



NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

A. Textová část

objednatel:	**Rondo – stavební s.r.o.** Mánesova 423/60 370 01 České Budějovice
pořizovatel:	**Obecní úřad Dubičné** oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Libuše Pfauserová
zhotovitel:	**BKarchitekti s. r.o.** Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice Vedoucí projektant: Ing. Václav Krampera, Ing. arch. Jiří Brůha, Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová
číslo zakázky:	22-039.2
datum:	březen 2024

OBSAH:

A. Textová část

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení 1
a.1. Vymezení řešené plochy 1
a.2. Hlavní cíle řešení 1
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků 2
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP (ÚZ ÚP) 2
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků 5
c) Druh a účel umísťovaných staveb 6
c.1. Urbanistická koncepce 6
c.2. Architektonické principy 6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu 7
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství 7
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury 8
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků) 10
e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace 10
f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území 12
f.1. Podmínky vyplývající z ÚZ ÚP 12
f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území 12
g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí 13
g.1. Řešení zeleně 13
g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF 13
g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL 13
g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění 13
h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví 13
h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva 13
h.2. Ochrana veřejného zdraví 14
i) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území 14
j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability 14
k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření 14
l) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP 15

B. Grafická část

B.1. Širší vztahy
B.2. Hlavní výkres
B.3. Výkres vlastnických vztahů

Zkratky použité v textu:

ÚZ ÚP	***ÚZEMNÍ PLÁN DUBIČNÉ VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 1, 2, 3 A 4*** *zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, 04/2023, datum nabytí poslední změny č. 4 k 27. 4. 2023*
ÚS	*ÚZEMNÍ STUDIE „US 2 LOKALITA SEVER, VAR. 2 - DUBIČNÉ“*
ZPF	*zemědělský půdní fond*
k. ú.	*katastrální území*
PD	*projektová dokumentace*
stavební pozemek	*pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby*

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita leží v k. ú. Dubičné, zahrnuje zastavitelnou plochu s indexem B3 vymezenou v ÚZ ÚP s povinností zpracování území studie pro rozhodování v území pod označením US 2 a pozemky určené k dopravnímu napojení území. Řešená plocha o rozloze 1,05 ha se nachází severně od zastavěného území obce Dubičné v místní části „K Rudolfovu“ a navazuje na původní zástavbu rodinných domů.

V ÚZ ÚP je území vymezeno jako plocha s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení“ s podmínkou prověření územní studií US2. Pozemky určené k napojení lokality mají využití dle ÚZ ÚP jako plochy zemědělské.

a.2. Hlavní cíle řešení

Dle ÚZ ÚP a v souladu s kap. i) výrokové části OOP ÚZ ÚP je dána povinnost před podáním návrhu na zahájení prvního správního řízení o povolení činností, dějů a zařízení, pro něž je využití území určeno, pořídit navazující ÚPP, a to ve formě ÚS v souladu s § 30 odst. (2) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Cílem je při respektování platného ÚZ ÚP (plocha bydlení), zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití v řešeném území,
- respektovat limity území – navrženou kanalizaci, poddolované území,
- respektovat stávající infrastrukturu,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚZ ÚP,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Respektovat podmínky pro využití ploch uvedené v kap. f), plocha B 3- např. maximálně 10 RD, velikost parcel min. 600 m^2 a další uvedené regulativy v kap. f),
- nová výstavba bude mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům, přitom je nutno respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby,
- zásobování pitnou vodou – zachování stávajícího vodovodu v obci, na který budou napojeny nově budované vodovodní řady v rámci nové zástavby a budou ukládány do komunikací nebo podél nich,
- v rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle zařazení příslušné komunikace nebo jejího úseku. V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.
- respektovat návrh veřejně prospěšných staveb:

  TI --Kj1 – Dubičné sever – ze stávající polní cesty

  TI --P1 – prodloužení plynovodního řadu pro novou výstavby RD Dubičné – sever

  TI - V1 – návrh trasy vodovodního řadu - lokalita Dubičné – sever

  TI –E1 – návrh plochy pro trafostanici T3 s el. vedením VN 22 kV –severní část Dubičné,
- oproti Zadání pro územní studii US2 lokalita Sever – Dubičné ze srpna 2022, a následně zpracované územní studii v říjnu 2022, je nutno navrhnout jinou přístupovou komunikaci do území řešeného uvedenou územní studií.

ÚS prověřuje využití lokality územním plánem určené k zastavění, v současnosti nezastavěné zemědělsky využívané. Stávající sítě technické infrastruktury jsou v přímém dosahu, dopravní napojení vyplývá z vymezení v ÚZ ÚP.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP (ÚZ ÚP)

Pro lokalitu je platný **Územní plán Dubičné ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4**, který zpracovala firma Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti ÚP dne 15. 10. 2010, ve znění **Změny č. 1 ÚP Dubičné** *(zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 1 dne 19. 8. 2022),* ve znění **Změny č. 2 ÚP Dubičné** *(zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 2 dne 2. 3. 2021), ve znění* **Změny č. 3 ÚP Dubičné** *(zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 3 dne 4. 11. 2021) a* ve znění **Změny č. 4 ÚP Dubičné** *(zpracovatel: Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, datum nabytí účinnosti změny č. 4 dne 27. 4. 2023).*

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umisťování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí zastavitelné plochy s indexem „B3“ s využitím *plochy bydlení* značenou v ÚP rovněž jako plocha s indexem US 2, ve které ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Dle ÚZ ÚP kapitoly *c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, tabulky seznamu zastavitelných plochy platí, pro plochu* ***B 3 Plocha bydlení, lokalita sever,*** *upřesňující podmínky využití:*

- Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace ze západní strany
- Limity využití území – respektovat navrženou kanalizaci, poddolované území, lokalitu prověřit územní studií US2.

Z ÚZ ÚP kapitoly f. *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití atd. …..“* **vyplývá**:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro *Plochy bydlení – návrh: citace*[1]

„

Hlavní využití	Kód plochy
Plochy bydlení - návrh	**B**
Přípustné využití	
Přestavby, rekonstrukce a modernizace individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
Podmíněně přípustné využití	
Na území Dubičného se nachází poddolované území po těžbě rud č. 2073 s názvem „Dubičné 2", č. 2080 s názvem „Dubičné 1", č. 2071 s názvem „České Budějovice 5 -Dobrá Voda" a č. 2104 s názvem „Rudolfov u Českých Budějovic". Vzhledem k existenci poddolovaného území můžou být v těchto lokalitách ztíženy podmínky pro zakládání staveb. **Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky** dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa, nebo zpracování inženýrsko - geologického průzkumu. Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, akumulací nebo čištěním odpadních vod s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, 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 individuální rekreace.	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %
Zastavěnost celková	maximálně 35 %
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m^2
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5 m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlové, polovalbové, valbové
Střecha - sklon	28° - 45°
Počet staveb na navržených plochách:	
B 1 Plocha bydlení, lokalita Dubičné západ	maximálně 15 RD
B 2 Plocha bydlení, lokalita Samoty	maximálně 1 RD
B 3 Plocha bydlení - Dubičné sever Samoty	maximálně 10 RD

[1] ÚZ ÚP Dubičné, zdroj: https://www.dubicne.cz/www/obecdubicne/fs/uz-dubicne-i.0.textova-cast.pdf

B 4 Plocha bydlení - Dubičné západ	maximálně 3 RD
B 5 Plocha bydlení - „U Rejšků"	maximálně 2 RD
B 6a Plocha bydlení, lokalita Na Samotách	maximálně 2 RD
B 6b Plocha bydlení, lokalita Na Samotách	maximálně 1 RD
B 7 Plocha bydlení- Samoty	maximálně 2 RD (2 RD na pozemku parc. č. 249/9)
B 8 Plocha bydlení - Malé Dubičné	dostavba, přístavba, rozšíření
B 9 Plocha bydlení v lokalitě Ke Kališti	maximálně 1 RD
B 10 Plocha bydlení v lokalitě Ke Kališti	maximálně 1 RD
B 11 Plocha bydlení - Malé Dubičné	maximálně 1 RD
B 12 Plocha bydlení - Samoty	maximálně 4 RD
B 13 Plocha bydlení- Samoty	maximálně 1 RD
B 14 Plocha bydlení - Samoty	maximálně 1RD
B 15 Plocha bydlení - Samoty	maximálně 3 RD
B 16 Plocha bydlení - Malé Dubičné	maximálně 1RD
B 17 Plocha bydlení - Malé Dubičné	maximálně 6 RD
B 18 Plocha bydlení - Kaliště	maximálně 1 RD
B 19 Plocha bydlení, lokalita sever	maximálně 1 RD
B 20 Plocha bydlení, Dubičné východ	maximálně 3 RD
B 21 Plocha bydlení, Samoty Jih	maximálně 1RD
B 22 Plocha bydlení, Dubičné U lyžařské louky 1	maximálně 1RD
B 23 Plocha bydlení, Dubičné U lyžařské louky 2	maximálně 3 RD
B 24 Plocha bydlení, Samoty západ	maximálně 5 RD umístěných v rámci územní studie maximálně 3 RD v části, kde povinnost studie není stanovena
B 25 Plocha bydlení, lokalita sever	maximálně 1RD
B 26 Plocha bydlení, Samoty U Křižovatky 2	maximálně 2RD (1 RD na pozemku parc. č. 233/17 a 1 RD na parc. č. 233/18)
B 27 Plocha bydlení, Samoty U Křižovatky 1	maximálně 1RD
B 28 Plocha bydlení, Dubičné Severozápad	maximálně 6 RD
B 30 Plocha bydlení, Na Samotách	maximálně 3 RD
B 31 Plocha bydlení, Na Samotách	viz B 26
B 32 Plocha bydlení, Na Samotách	maximálně 2 RD
B 33 Plocha bydlení, jihozápadně od Malého Dubičného	maximálně 3 RD (1 RD na pozemku parc. č. 249/12 a 2 RD na pozemku parc. č. 249/7)
B 34 Plocha bydlení, jihozápadně od Malého Dubičného	maximálně 1 RD
B 35 Plocha bydlení, Malé Dubičné	maximálně 1 RD
B 36 Plocha bydlení, Malé Dubičné - osady	maximálně 2 RD
B 37 Plocha bydlení, Malé Dubičné	maximálně 2 RD
B 39 Plocha bydlení, severovýchodní část sídla Dubičné	maximálně 1 RD

„

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje toto využití:

b.2.1. Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:
- činnosti a děje související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolí bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury
- plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za kladného posudku inženýrského geologa nebo zpracování inženýrsko – geologického průzkumu.

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 individuální rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání:
- zastavitelnost budovami: max. 25 %
- zastavitelnost celková: max. 35 %
- podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výška budovy do hřebene – max. 9,5 m

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole ***„e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace“.***

b.2.2. Pozemní komunikace

Hlavní využití:
- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:
- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Nepřípustné využití:
- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména umisťování staveb a zařízení,** dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání:
Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

c) Druh a účel umísťovaných staveb

c.1. Urbanistická koncepce

Zpracování územní studie pro řešené území je uloženo ÚZ ÚP a návrh ÚS je vyhotoven na základě podnětu objednatele. Urbanistická koncepce vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Studie respektuje všechny danosti vyplývající z Územního plánu Dubičné v platném znění. Řešené území je součástí zastavitelné plochy s využitím *plochy bydlení* s indexem B 3, ve které ÚZ ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území a území potřebné pro obsluhu zastavitelné plochy B3 zahrnující pozemky severně a jižně od lokality.

Lokalita je svažitá, terén se snižuje severozápadním směrem, nachází se na kótě 478-490 m n. m., nejvyšší bod je lokalizován v jihovýchodním rohu území a nachází se na kótě 490 m n. m, nejnižší bod na kótě 478 m n. m leží v místě napojení hlavní připojovací komunikace na místní komunikaci trasované v úseku Dubičné – Rudolfov.

Návrh ÚS řeší dopravní obslužnost stavebních pozemků, navrhuje parkovací plochy a parcelaci 10 pozemků o velikosti 622 m^2 - 1 000 m^2 pro rodinné domy. Navrhované uspořádání vytvoří nové stavební pozemky pro samostatně stojící objekty rodinných domů, které z jihu naváží na stávající zástavbu obce Dubičné.

Navržená koncepce vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚZ ÚP, mezi které patří především minimální velikost stavebních parcel 600 m^2, a maximální počet objektů pro bydlení v lokalitě stanovený na 10 rodinných domů.

c.2. Architektonické principy

Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby charakteristickým prvkem je obdélníkový půdorys a nižší výšková hladina. Navrhovaná zástavby bude mít charakter individuálního trvalého bydlení a bude respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby. Stanovanými regulativy je definována výšková hladina zástavby, sklon a typ střechy, což povede k udržení požadovaného charakteru zástavby. V území budou umísťovány objekty obdélníkového půdorysu s jedním nadzemím podlažím s možností obytného podkroví s výškou nadezdívky max. 1,0 m, stavba může disponovat jedním podzemním podlažím. Pro objekty v řešeném území je doporučeno užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné odstíny). Stavby budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čárami pro hlavní objekty, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole *e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace.*

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existence od správců sítí z 10/2022 a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů z 10/2022. Východní část území leží v ploše poddolovaného území Dubičné 1 GF P101169-GFP107995, je součástí území s archeologickými nálezy 3. stupně a není dotčeno ochrannými pásmy stávajících sítí technické infrastruktury.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

- Napojení území
  Hlavní dopravní napojení zastavitelné plochy je řešeno za západu, tj. v souladu s podmínkami stanovenými v ÚZ ÚP. Navržená komunikace umístěná převážně na obecních pozemcích p. č. 49/1 a 135/23 je v parametrech místní komunikace obslužné, obousměrné, v základní šířce 5,5 m uličního prostoru, s lokálním zúžením na 4,0 m, a propojuje zastavitelnou plochu B 3 s místní komunikací vedoucí mezi obcemi Dubičné a Rudolfov. Dopravní režim je možný upravit dopravním značením „Zóna 30“ nebo „Obytná zóna“, podrobnější řešení je předmětem navazující PD. Komunikace je slepá, zakončena v zastavitelné ploše úvraťovým obratištěm š. 7,0 m tvaru „T“ projektovaným pro nákladní automobily (pro dvounápravový automobil na svoz komunálního odpadu, hasiče). Z navržené hlavní komunikace jsou obslouženy pozemky č. 1 – 6.

  Pozemky č. 7 a 8 jsou napojeny sjezdy na účelovou komunikaci šíře 3,5 m, která propojuje severní nově navrženou obslužnou místní komunikaci se stávající místní komunikací na pozemku p. č. 133/1. Uliční profil účelové komunikace je vymezen na o š.: 4,5 m.

  Součástí řešení je zajištění dvou parkovacích okrskových stání ve středu lokality na rozhraní pozemků č. 1 a 2, a to formou dvou kolmých parkovacích stání, přičemž jedno je vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osoby těžce pohybově postižené.

  Obsluha pozemků č. 9 a 10 je zajištěna východním sjezdem z obecního pozemku p. č. 133/1.

  Orientační umístění vjezdů na pozemky č. 1 – 10 je vyznačeno v grafické části a může být upřesněno v rámci navazující PD, stejně tak jako uspořádání uličního profilu a umístění navržených parkovacích stání. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

- Odstavení vozidel
  V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, ÚS jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.
  Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD. V grafické části jsou orientačně naznačena veřejná parkovací stání.

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení

Obec Dubičné má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, jeho kapacita vyhovuje i potřebám zastavitelných ploch. Odpadní vody z území obce jsou gravitačně svedeny na ČOV České Budějovice (Hrdějovice).

Podmínky pro zásobování pitnou vodou

- zásobování pitnou vodou bude řešeno novými vodovodními přípojkami ze stávajícího vodovodního řadu
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro odkanalizování území

- oblast bude odkanalizována do stávající splaškové kanalizace, vzhledem ke konfiguraci terénu je pravděpodobné, že u některých parcel bude nutné splaškové vody čerpat
- kanalizační řad či jednotlivé splaškové přípojky budou napojeny na stávající splaškový kanalizační řad
- splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, případně po soukromých pozemcích (věcné břemeno)
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro likvidaci dešťových vod

- u nových objektů musí být zajištěno hospodaření s dešťovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů
- dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet, případně do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi, která bude zakončena vsakovacími zdržemi s řízeným odtokem či vsakovacími průlehy či studněmi apod.
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

d.2.2. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

- Elektrifikace
  Do obce je vedena linka venkovního vedení vysokého napětí VN 22kV, jižně od řešeného území se nachází sloupová trafostanice, ze které jsou vedeny kabelové NN rozvody.

- Kabelové rozvody NN
  Hlavní stávající kabelový rozvod NN je veden po soukromých pozemcích jižně od řešeného území ÚS. Z rozvodu jsou zásobovány stávající soukromé objekty.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD, v rámci které bude posouzena i kapacitní dostatečnost napojení nových objektů.

d.2.3. Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení je umístěno jižně od řešeného území ÚS na obecním pozemku p. č. 133/1. podél severní hrany ulice Větrná v celé délce řešeného území ve vzdálenosti stožárů 25-30 m od sebe. Rozšíření zástavby vyvolá potřebu doplnění rozvodů veřejného osvětlení do rozvojového území.

Podmínky pro umístění veřejného osvětlení

- veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v obci
- osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v chodnících či zelených pásech podél komunikací
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.4. Zásobování plynem

Oblast je plošně plynofikovaná, stávající rozvod plynovodního řadu je veden jižně od řešeného území na obecním pozemku p. č. 133/1. Kapacita je dostačující, upřesnění způsobu napojení a místo napojení bude konzultováno se správcem sítě.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky mohou být napojeny přípojkami na stávající řady
- o plynofikaci lokality rozhodne investor
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.5. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.
S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

d.2.6. Slaboproudé rozvody

V řešeném území se nenachází podzemní rozvody sítí elektronických komunikací ani není dotčeno ochrannými pásmy.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části ÚZ ÚP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

e.1.1. Parcelace pozemků

Rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **navrženou hranicí stavebních pozemků**. **Parcelace** vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic, některé stavební pozemky vznikly rozdělením parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Předěl je v některých případech veden po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

Navržené hranice pozemků jsou doporučující. V případě reparcelace navrhovaného řešení a vzniku nových stavebních pozemků v zastavitelné ploše, je vždy nutné zachovat velikost min. 600 m^2, principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků.

e.1.2. Maximální zastavěnost

Zastavěnost budovami

- zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnost celková

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám, celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
- plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici; pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními objekty k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy/bloku se stejným způsobem využití; zároveň musí být dodržena procentuální zastavitelnost stavebními objekty jednotlivých stavebních pozemků (vlastnických celků) umístěných v bloku.

U ploch **Bydlení v rodinných domech** se stanovuje:

- zastavitelnost budovami: max. 25 %
- zastavitelnost celková: max. 35 %

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

e.1.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).
V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Výška budovy
- výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 - 3,5 m;
- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Výška budovy do hřebene
- je označena písmenem **V**, stanovuje se v **metrech**
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

e.1.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat stanovenou stavební čáru, která definuje odstup průčelí objektu od veřejného prostranství.

Zastavitelná plocha pro stavební objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čárou**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění hlavními objekty.

Stavební čára **je překročitelná o max. 2,0 m** (směrem k veřejnému prostoru) **a je podkročitelná libovolně** (směrem dovnitř pozemku). Podkročena směrem k veřejnému prostoru smí být stavební čára **pouze** vstupy do objektu (zádveří, pergoly, terasy, zastřešení parkovacího stání). Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 5,0 m kolmo od hrany veřejného komunikačního prostoru páteřní komunikace či komunikace účelové.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží, krytých parkovacích stání a doplňkových staveb musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Hlavní stavba - budova, která slouží hlavnímu či přípustnému využití stanovenému pro využití ploch v kapitole b.2..

Stavby doplňkové – tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Budova prostorově oddělená od hlavní budovy nebo k ní přistavěné, například drobné stavby a jednotlivé garáže (popřípadě dvougaráže) a další doprovodné budovy na pozemku (pergoly, sklady zahradního nářadí, zahradní domky, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, bazény, apod.), které podporují funkci hlavní budovy.

e.1.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě staveb pro bydlení v samostatných rodinných domech s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Objekty budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čárami a stavebními hranicemi (pro hlavní objekty i pro doplňkové stavby), nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby.

Střecha - typ:

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvoři pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe, ..),
- u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4 m.

Střecha - sklon:

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.

Půdorys budovy:

- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků.

f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

f.1. Podmínky vyplývající z ÚZ ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, vycházejí z ÚZ ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 3 (ostatní území). To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.
V území se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě města. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Celý prostor je zastavitelnou plochou, je vymezen v návaznosti na zastavěné území obce, tvoří blok navázaný z jihu a východu na stávající zástavbu.

g.1. Řešení zeleně

Území je zčásti zemědělsky využívaná plocha, pozemky přimknuté zástavbě mají charakter zahrad. V lokalitě se nenachází vzrostlá zeleň. V uličním profilu se předpokládá doplnění zelených pásů podél komunikací a zelených ploch u zálivů parkovacích stání.

g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Lokalita se nachází na ve IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle údajů Státního pozemkového úřadu. Kultura je dle evidence ČÚZK orná půda.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území jsou na většině území provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – plochy podrobného odvodňovacího zařízení.

g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

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

g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky je východní část území vymezena jako poddolované území GF P101169 – GF P107995 Dubičné 1 surovina Polymetalické rudy. Vzhledem k existenci poddolovaného území můžou být v těchto lokalitách ztíženy podmínky pro zakládání staveb.

Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, **za kladného posudku inženýrského geologa nebo zpracování inženýrsko – geologického průzkumu.**

h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

h.2. Ochrana veřejného zdraví

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

i) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:
Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)
V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- poddolované území,
- ochranné pásmo radaru České Budějovice,
- území archeologickými nálezy – III. kategorie.

j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenachází prvky územního systému ekologické stability.

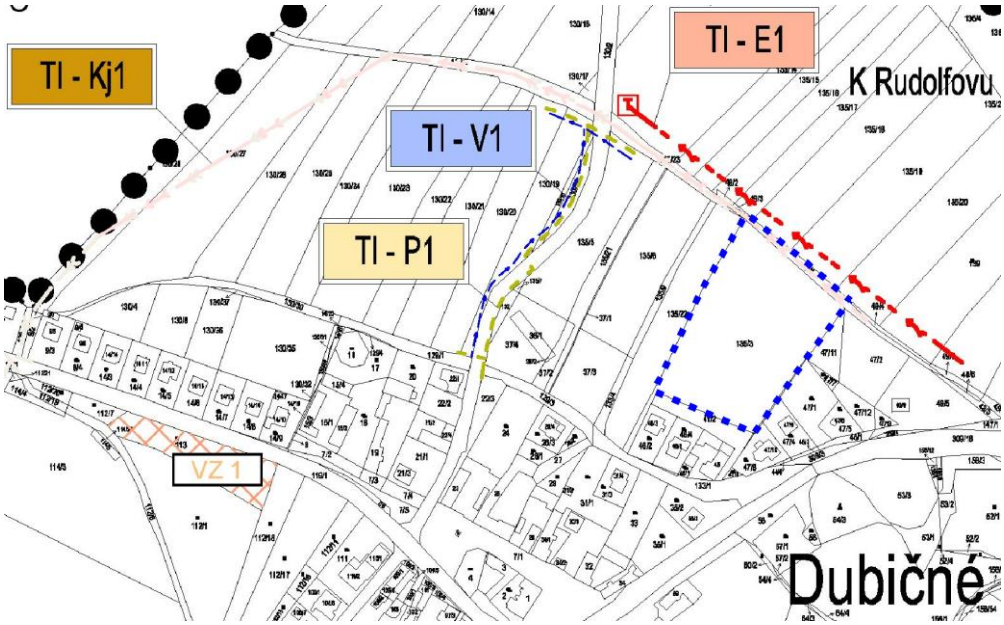
k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Ze zadání ÚS vyplývá požadavek respektovat veřejně prospěšné stavby
TI – Kj1 – Dubičné sever – ze stávající polní cesty
TI – P1 – prodloužení plynovodního řadu pro novou výstavbu RD Dubičné – sever
TI – V1 – návrh trasy vodovodního řadu – lokalita Dubičné – sever
TI – E1 – návrh plochy pro trafostanici T3 s el. vedením VN 22 kV – severní část Dubičné.

Trasování výše uvedených staveb je vedeno, kromě TI Kj1, mimo řešené území ÚS.

Veřejně prospěšná stavba TI Kj1 (Navržená trasa gravitační kanalizace – severozápad a severovýchod Dubičné) je respektována, pro její realizaci je vymezen pozemek p. č. 49/1 a 135/23 s využitím pozemní komunikace.

V řešeném území nejsou vymezena dle ÚZ ÚP veřejně prospěšná opatření.



Obrázek 1 - výřez z ÚZ ÚP Dubičné ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4 – výřez z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací s vloženou hranicí zastavitelné plochy B3

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

Urbanistická koncepce vychází z ÚP a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet včetně sjezdů, řešení zajistí dostupnost všech pozemků a možnost jejich využití v souladu s ÚP, které tuto plochu vymezuje jako zastavitelnou plochu s indexem B3 pro bydlení.

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

Návrh řešení je v souladu s podmínkami vyplývajícími z ÚP, je respektována minimální velikost 600 m^2 pro stavební parcelu i maximální počet 10 RD definovaný pro zastavitelnou plochu. U pozemku č. 8 se vychází z majetkoprávních vztahů v území, celková velikost navrženého pozemku je 622 m^2, přičemž jeho jižní část o výměře 220 m^2 je součástí vymezeného zastavěného území, přičlenění pozemku je podmínkou, aby byla celková výměra dodržena.

Trasování západní obslužné komunikace vyplývá z podmínek definovaných v ÚZ ÚP, výrokové části, kapitoly c) – hlavní dopraví napojení zastavitelné plochy řešit ze západu. Navržená komunikace umístěná převážně na obecních pozemcích p. č. 49/1 a 135/23 je v parametrech místní komunikace obslužné, obousměrné, v základní šířce 5,5 m uličního prostoru, s lokálním zúžením na 4,0 m, a propojuje zastavitelnou plochu B 3 s místní komunikací vedoucí mezi obcemi Dubičné a Rudolfov. Komunikace je slepá, zakončena v zastavitelné ploše úvraťovým obratištěm š. 7,0 m tvaru „T“ projektovaným pro nákladní automobily. Zvolené řešení je na pozemcích dle ČÚZK evidovaných jako druh pozemku „ostatní plocha“ a způsob využití „ostatní komunikace“, ovšem v současnosti jsou zde obhospodařované zemědělské pozemky. Dle ÚZ ÚP se jedná o plochu s využitím Plochy zemědělské (index Z), které připouštějí umisťování účelových a místních komunikací, navržené řešení je v souladu s ÚPD.

Celková sumarizace dle způsobu využití pozemků:

Bydlení v rodinných domech	0,7746	ha
Pozemní komunikace, sjezdy na pozemky, účelové komunikace	0,2848	ha
CELKEM	**1,0594**	**ha**

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

ÚS v souladu s ÚZ ÚP splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na charakter území
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební čáru, podlažnost, výšku zástavby, intenzitu využití pozemků apod.).

BKarchitekti s. r. o.
České Budějovice
březen 2023

B. Grafická část

B.1. Širší vztahy
s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres
s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou infrastrukturu, řešení dopravy a limity využití území
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres vlastnických vztahů
majektoprávní vztahy vč. dopravního skeletu a navržené parcelace
(měřítko 1: 1 000)