



ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOVICE PLOCHY B-10, B-11, B-12, VP-9 a TI

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOVICE PLOCHY B-10, B-11, B-12, VP-9 a TI
Pořizovatel	Projektový atelier AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, zastoupený jednatelem společnosti - Ing. arch. Jaroslav Daněk
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Prosinec 2022

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Dominik Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie Štěpánovice, <i>plochy B-10, B-11, B-12, VP-9 a TI</i>
Místo stavby:	Štěpánovice
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obecní úřad Štěpánovice Vlkovická 154, 373 73 Štěpánovice u Českých Budějovic 387 984 967 obecni.urad@stepanovice.eu
Zastoupený starostou obce:	Ing. Vladislavem Ludvíkem
Pořizovatel:	Projektový ateliér AD s.r.o. Husova 4, 370 01 České Budějovice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777 DS: id2u3t3
Datum zpracování	Září 2019
Číslo zakázky:	11_2019
Registrace:	25.9.2019
Revize zpracování č. 1	Duben 2021
Registrace po revizi č. 1	14.4.2021
Revize zpracování č. 2	Prosinec 2022
Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz
Architekt:	Ing. arch. Dominik Daněk
Dopravní inženýr:	Ing. Marcela Pávková

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.....	13
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	15
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	16
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	16
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	17
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	17
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	17
	F.2.1 VODOVOD	17
	F.2.2 KANALIZACE	18
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	18
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	18
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	19
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	19
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	19
	F.2.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	19
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	19
	G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	19
	G.2 Podmínky pro ochranu ZPF.....	21
	G.3 Podmínky pro ochranu PUPFL	21
	G.4 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	21
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	21
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	21
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	22
I.	Údaje o splnění zadání.....	22
J.	Grafické přílohy	23
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	23
	J.2 Fotodokumentace - stávající polní cesta, větev B	23
	J.3 Fotodokumentace - stávající cesta v ul. Libínská, větev C	24
	J.4 Fotodokumentace – stávající objekt technické infrastruktury - vodní zdroj.....	24

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji obce Štěpánovice v návaznosti na zastavěné území. Pozemky dnes často slouží jako jednotlivé soukromé zahrady a jsou postupně zastavovány. Řešené území je rovinaté, jen mírně se svažující k náhonu s rybníčky, je přístupné po polních cestách.

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

Řešené území je v současnosti převážně zemědělsky využíváno jako trvalý travní porost a orná půda.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem Štěpánovice ve znění změn č. 1 a č. 2 (dále jen „ÚP Štěpánovice“).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch VP-9 (plocha veřejného prostranství), B-11 a B-12 (plochy bydlení). Územním plánem Štěpánovice byly tyto plochy vymezeny jako plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

Dále je řešené území územní studií rozšířeno na plochu B-10 (plocha bydlení) a TI (plocha technické infrastruktury – stav) z důvodu stanovení koncepčního řešení na celé území.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území. Lokalita řešená územní studií je zpřesňována a podrobněji regulována.



Výřez z ÚP Štěpánovice - koordinační výkres

OZNAČ. PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA [ha]
B-11	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace	1,52
B-12	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na	1,92

	stávající zástavbu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace	
VP-9	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha veřejných prostranství - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území a je součástí plochy B-11 . <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice I/34, OP kanalizace	0,35
B-10	Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit interakční prvek IP 6.	1,44
B	Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha je v územní již stabilizována. Plocha je do řešeného území Územní studie zahrnuta z důvodu stanovení koncepčního řešení na celé území, aby v řešeném území nevznikala tzv. hluchá místa. Důvodem zahrnutí těchto ploch bydlení je nezbytnost řešit dopravní obsluhu celého území a předmětné plochy bydlení s dopravní obsluhou území jsou přímo dotčeny.	
TI	Plocha technické infrastruktury – stav - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice. Plocha je do řešeného území Územní studie zahrnuta z důvodu stanovení koncepčního řešení na celé území, aby v řešeném území nevznikala tzv. hluchá místa. Důvodem zahrnutí této plochy technické infrastruktury je nezbytnost řešit dopravní a technickou obsluhu celého území a předmětná plocha technické infrastruktury s dopravní obsluhou území je přímo dotčena.	0,02

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Štěpánovice u Českých Budějovic, na jihovýchodním okraji obce Štěpánovice. Ze severu lokalita navazuje na stávající zástavbu, zahrady a silnici I. třídy (hlavní tah České Budějovice - Třeboň), z jihu a východu na zemědělskou půdu, ze západu na zemědělský areál a na plochy již připravené pro výstavbu rodinnými domy.

Řešené území leží v atraktivní krajině lesů, polí a rybníků mezi Českými Budějovicemi a Třeboní, je dobrým výchozím bodem pro pěší turistiku a cykloturistiku, především v nedaleké CHKO Třeboňsko.

Obecní úřad, pošta, hostinec, prodejna smíšeného zboží: v obci, cca do 1 km.

Zastávka veřejné dopravy: nejbližší v obci, cca do 1 km.

Mateřská škola a Základní škola (1.- 5. ročník): v obci, cca do 1 km.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport, volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti,...: krajské město České Budějovice cca 15 km, Třeboň cca 10 km.

Dopravně je lokalita napojena na místní komunikační síť a stávající silnici I. třídy (hlavní tah České Budějovice - Třeboň).

Obcí Štěpánovice prochází **cyklotrasa** číslo 1105 a žlutá turistická trasa.

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Štěpánovice ve znění změn č. 1 a č. 2. Dále bylo řešené území rozšířeno o návaznosti, které jsou z hlediska širších vztahů a napojení lokality na okolí nezbytné. Jedná se jak o dopravní napojení, tak o napojení na síť technické infrastruktury. Dále je řešené území územní studií rozšířeno na plochu B-10 (plocha bydlení), TI (plocha technické infrastruktury), B (plocha bydlení – stav) z důvodu stanovení koncepčního řešení na celé území.

Ze severu je vymezena stávající zástavbou a silnicí I. třídy, z východu a jihu navazuje na volnou krajinu, ze západu je vymezena stávající polní cestou.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení B-10, B-11, B-12, doplněné plochou veřejného prostranství VP-9 a plochou technické infrastruktury TI.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 6,54 ha.

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ	65 448 m²
CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ vymezené územním plánem	3,78 ha
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	26 948 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO ZAHRADY – NEZASTAVITELNÉ PLOCHY	14 334 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	25
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	100
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 078 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	7 649 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	6 011 m²

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 Štěpánovice, 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 hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě vč. řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod,
- požadavky na urbanistickou, architektonickou a přírodní 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 nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení.

Územní studie je navržena jako „Trojzubec“ jehož společným prvkem je kruhová křižovatka v jihovýchodní části lokality. Z kruhového objezdu paprskovitě vybíhají jednotlivé větve komunikací B, C a E. Navržené komunikace dopravně i technicky obsluhují celé území.

V jižní části lokality je navržen rozsáhlý veřejný prostor pro shromažďování občanů. Jsou zde navrženy i prvky pro volnočasové aktivity a dětská hřiště. Do budoucna lze předpokládat i výsadbu vzrostlé zeleně.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, plochy nezastavitelné s využitím jako soukromé zahrady, veřejného prostranství a dopravy. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až **25 rodinných domů** na parcelách o velikosti 805 – 1 540 m². 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. Pozemky lze také dělit při zachování minimální plochy stavebních parcel 800 m².

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat, přípustná je i varianta samostatně stojících doplňkových objektů. V grafické části jsou zobrazeny ve výkrese č. 2 Urbanistické řešení schematické nezávazné značky navržených objektů. Jedná se pouze o schématické orientační nezávazné umístění. Pro umístění objektů jsou závazné uliční a stavební čáry a další podrobnosti uvedené v kapitole E a zobrazeny ve výkrese č. 3 (prostorová regulace), ve výkrese č. 4 (dopravní a technická infrastruktura).

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, lesů a rybníků.

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)	etapa
1	947	I.
2	959	I.
3	1 035	I.
4	1 429	II.
5	1 165	II.
6	1 167	II.
7	1 027	II.
8	1 000	II.
9	1 008	II.
10	1 016	II.
11	1 540	II.
12	810	II.
13	1 485	IV.
14	805	IV.
15	964	III.
16	946	III.
17	931	III.
18	926	III.
19	1 534	III.
20	975	IV.

21	1 030	IV.
22	1 096	IV.
23	1 096	IV.
24	1 077	IV.
25	980	IV.

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 Štěpánovice, ve znění změn č. 1 a č. 2. 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:

- zastavitelné plochy bydlení
- nezastavitelné plochy zahrad
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

Plochy bydlení		B-11, B-12
- návrh		
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech.		
Přípustné využití		
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných a bytových 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 jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, veřejná prostranství.		
Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.		
Nepřípustné využití		
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m ² , nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Zastavěnost budovami	maximálně 25 %	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 30 %	
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ² , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení	

	maximální zastavěnosti 30 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5 m
Podrobnější členění plochy s rozdílným způsobem využití	
Navržená parcelace – plochy bydlení Parcely označené: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25	Platí podmínky stanovené v rámci hlavního, přípustného a nepřípustného využití, za podmínky respektování podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb uvedených v kapitole E.
Nezastavitelná plocha – plochy bydlení	Plochy jsou nezastavitelné a nelze na nich umisťovat žádné stavby, výjimku tvoří oplocení pozemku.
Veřejná zeleň	Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně. Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Plochy veřejné zeleně nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného využití.
Navržené koridory dopravní infrastruktury - vozovka	Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.

Odůvodnění:

Minimální velikost stavebních parcel byla, oproti ÚP Štěpánovice, zpřísněna z 600 m² na 800 m².

Bytové domy byly, oproti ÚP Štěpánovice, z hlavního i přípustného využití vypuštěny z důvodu zachování charakteru urbanistické struktury obce. Rodinné domy umožňují realizaci až třech bytových jednotek v jednom objektu, což je pro obec Štěpánovice zcela dostačující. Větší objekty a zahušťování zástavby touto formou je na okraji obce nežádoucí.

Plochy bydlení - návrh	B-10
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , 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.), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství. Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	

Podmíněně přípustné využití	
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. Pro plochu B-10 je stanovena podmínka zabezpečit dopravní napojení na kapacitně vyhovující komunikaci, tzn., že místní komunikace budou upraveny do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami. V případě umístění lokality pro chráněnou bytovou zástavbu v návaznosti na zastavitelnou plochu výrobního charakteru nutno vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 30 %
Velikost stavebních pozemků	minimálně 800 m ² , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, výšku na maximálně 9,5 m.
Podrobnější členění plochy s rozdílným způsobem využití	
Navržená parcelace – plochy bydlení Parcely označené 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19	Platí podmínky stanovené v rámci hlavního, přípustného a nepřípustného využití, za podmínky respektování podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb uvedených v kapitole E.
Veřejná zeleň	Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně. Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Plochy veřejné zeleně nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného využití.
Navržené koridory dopravní infrastruktury - vozovka	Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.

Odůvodnění:

Minimální velikost parcel byla oproti ÚP Štěpánovice zpřísněna z 600 m² na 800 m².

Plochy bydlení - stav	B
--	----------

Hlavní využití	
Bydlení v rodinných a bytových domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb individuálního bydlení v rodinných a bytových 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.). Přípustná je rovněž výstavba nových parkovacích stání a garáží, doplňkových staveb ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, altány, skleníky, pergoly, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, veřejná prostranství. Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m², nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Přístavba a dostavba se zastavěností budovami	stávající nebo maximálně 25 %
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 30 %
Velikost stavebních parcel	stávající nebo minimálně 800 m ² , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo do výšky max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo do výšky maximálně 9,5 m

Odůvodnění:

Minimální velikost parcel byla oproti ÚP Štěpánovice zpřísněna z 600 m² na 800 m².

Bytové domy byly, oproti ÚP Štěpánovice, z hlavního i přípustného využití vypuštěny z důvodu zachování charakteru urbanistické struktury obce. Rodinné domy umožňují realizaci až třech bytových jednotek v jednom objektu, což je pro obec Štěpánovice zcela dostačující. Větší objekty a zahušťování zástavby touto formou je na okraji obce nežádoucí.

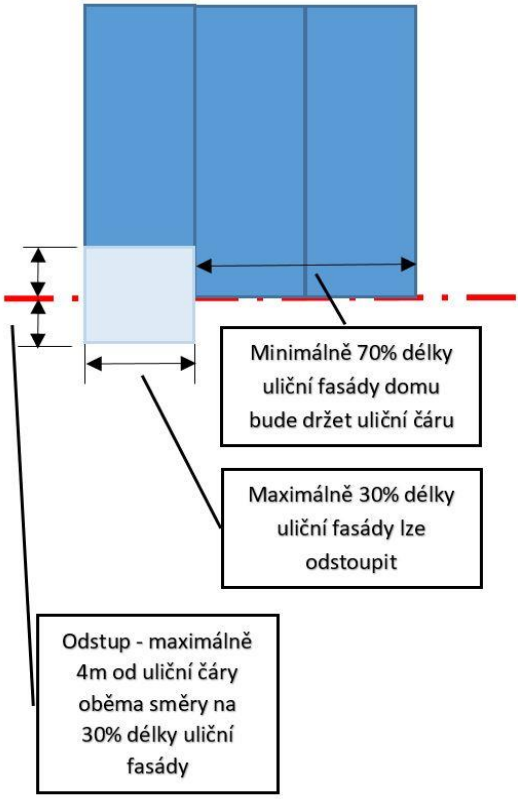
Plochy veřejných prostranství - návrh	VP-9
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické	

infrastruktury. V rámci pozemku 309/2 v k.ú. Štěpánovice je přípustné realizovat oplocení a drobné doplňkové stavby.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provoz, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	
Podrobnější členění plochy s rozdílným způsobem využití	
Veřejná zeleň	viz hlavní, přípustné a nepřípustné využití
Retenční nádrž	viz hlavní, přípustné a nepřípustné využití
Navržené koridory dopravní infrastruktury - vozovka	Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.

Plochy technické infrastruktury - stav	TI
Hlavní využití	
Technická infrastruktura	
Přípustné využití	
Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná). Dále jsou přípustná parkovací, odstavná stání na vlastním pozemku pro potřebu vyvolanou tímto způsobem využitím.	
Nepřípustné využití	
Jsou veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele. V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).	

Plochy dopravní infrastruktury - stav	DI
Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
Silnice, účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření, související technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot.	
Nepřípustné využití	
Křížení s prvky ÚSES a sítěmi technické infrastruktury za podmínky, že nedojde ke znemožnění hlavního využití, zejména záměru DI.D12/1.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

zatravňovacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	
Procentuální zastavěnost budovami (hlavní stavba, přístavba a dostavba) – např. rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (např. rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	plochy B-11 a B-12: nepřesáhne 25 % ze stavebního pozemku, avšak nepřesáhne 250 m² plocha B-10: nepřesáhne 250 m²
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 4 m. - nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	35°– 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (80 %)
	pravidelná sedlová, popř. polovalbová, valbová
	doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, červené, tmavší odstíny hnědé a šedé
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 3,5 m	1 nadzemní podlaží + podkroví nikoliv nižší či vyšší, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů; přípustné jsou sklepy; nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,0 m;
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	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 4,5 m
Stavební hranice - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – např. 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 přípustné

	neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby – např. 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 6 m od okraje pozemku smí být překročena pouze zádvěím, 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  Minimálně 70% délky uliční fasády domu bude držet uliční čáru Maximálně 30% délky uliční fasády lze odstoupit Odstup - maximálně 4m od uliční čáry oběma směry na 30% délky uliční fasády
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 6,5 m; do 50 m²
Architektonické řešení hlavních objektů (např. rodinných domů)	Plocha vnějšího vzhledu budovy bude z min 60% tvořena přírodními materiály: tvrdé omítané zdivo, dřevo a kámen. Objemově jednoduché a střídme stavby obdélníkového půdorysu v poměru stran větším než 1:2; přípustné jsou i tvary L, U a T
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované objekty pro bydlení (např. rodinné domy)

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Jakákoliv výstavba bude 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.

Územní studie je v souladu s ÚPD, neboť v prosinci 2018 byla posílena kapacita ČOV a dnes je již kapacita pro výstavbu objektů bydlení dostatečná.

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

Etapizace výstavby

Předpokládaná výstavba rodinných domů bude realizována po dílčích etapách. Celé řešené území je rozděleno do 4 etap. Každá následující etapa může být započata až po realizaci 75 % zástavby předchozí etapy a za podmínky zajištění návaznosti dopravní a technické infrastruktury.

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

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešené území je napojeno na stávající místní komunikaci v severozápadní části lokality a jedním sjezdem ze silnice I. třídy I/34 v severovýchodní části. Obsluha území je zajištěna navrženými funkčními skupinami **C – zóna 30**.

Některé navržené místní komunikace budou realizované jako obousměrné (větev **A**, větev **B**, větev **E** a část větve **C**). Jednosměrně je uvažovaná větev **C**. Jednotlivé navržené větve místních komunikací jsou patrné z grafické části.

Centrálním prvkem těchto komunikací je kruhový objezd v jihovýchodní části lokality odkud paprskovitě jednotlivé větve (B, C a E) vybíhají do celého řešeného území a obsluhují lokalitu.

V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu.

Uliční prostor / šířka veřejného prostoru (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8 m**, v případě jednosměrného provozu lze snížit minimální šířku veřejného prostoru až na 6 m.

Větev A: návrh místní obousměrné komunikace (zóna 30) je převzat z již schválené dokumentace.

Šířka profilu komunikace je 5,5 m, 2 m širokého chodníku a pásu zeleně šířky minimálně 0,5 m. Větev A je již realizována v rámci samostatného projektu.

Větev B: zóna 30 obousměrná komunikace se zužováními prvky.

Šířka profilu veřejného prostoru je minimálně 8 m, dvoupruhové úseky místní komunikace minimální šířka 5,5 m a v zúženém místě musí být zachována průjezdná šířka minimálně 3,5 m. Dále je komunikace obklopena jednostranným chodníkem šíře 2 m a pásem zeleně šířky 1 m.

Na větvi B dojde ke zpomalení vytvořením objízdného ostrůvku zeleně. Tento prvek bude sloužit ve II. etapě jako obratiště.

V rámci polidštění prostoru zde vznikne i veřejný prostor pro shromažďování občanů. Jsou zde navrženy i prvky pro volnočasové aktivity a dětská hřiště.

Větev C: z větší části jednosměrná místní komunikace – obytná zóna. Komunikace je napojena na větev A, kde je zakončena prvky ke zklidnění dopravy. V případě, kde je navržen obousměrný provoz, je vyhýbání vozidel řešeno jedním výhybištěm. Výhybiště je umístěno v jihovýchodní části lokality mezi napojením na větev D a okružní křižovatku. Součástí větve C je i částečně realizovaná část komunikace.

Šířka profilu veřejného prostoru je minimálně 8 m, komunikace v jednosměrném úseku bude mít minimální šířku 3,5 m, v případě výhybiště je profil komunikace široký minimálně 5,5 m. Zbylá část veřejného prostoru bude tvořit zeleň.

Větev E: zóna 30 obousměrná komunikace s jednostranným chodníkem a pásem zeleně.

Tato část území bude realizována až v rámci druhé etapy. Komunikace je napojena na silnici I. třídy (České Budějovice – Třeboň).

Šířka profilu komunikace je 5,5 m a chodník minimální šíře 2,25m.

Podmínka napojení navržených ploch na stávající silnici I/34:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť pomocí stávajících napojení na I/34 musí zohlednit platné normy ČSN a musí být projednána a odsouhlasena mj. s majetkovým správcem sil. I/34 ŘSD ČR, správou České Budějovice a ŘSD ČR GR Praha.

Řešení územní studie umožňuje i nadále obsluhu již realizovaných staveb.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel, a v rámci etapizace jsou navrženy i obratiště, které v následující etapě budou realizována jako křižovatky.

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

Komunikace 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.

Komunikace ve funkční skupině C (zóna 30)

- zóna 30 s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, kde je zachováno členění na vozovku pro motorovou a cyklistickou dopravu a na chodník pro chodce. Stavební řešení zóny 30 musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování)

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 37 parkovacích míst, z toho dvě vyhrazená stání pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu 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 2 m umožňujícího bezbariérové užívání.

U funkční skupiny C je pro pěší prostor navržen jednostranný chodník v šíři od 2 do 2,25 m.

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

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na veřejný vodovod, který bude umístěn v komunikaci.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 2 napojovací body na stávající vodovodní řady. Napojením na vodovodní řady dojde k obsluze celé řešené lokality a k zokruhování sítě. Navržený vodovodní řad bude obsluhovat navržené parcely 7 až 12, 15 až 25.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena oddělně.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační a bude vedena v komunikaci. Část území (2. etapa) bude řešena gravitačně a svedena do severovýchodní části lokality do čerpací stanice (ČS) odkud bude přečerpána zpět do kanalizace vedoucí v komunikaci B.

Územní studie je v souladu s ÚPD, neboť v prosinci 2018 byla posílena kapacita ČOV a dnes je již kapacita pro výstavbu objektů bydlení dostatečná.

Místa napojení:

Navržená splašková kanalizace bude napojena ve 2 napojovacích místech do stávající v západní části řešeného území.

Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Dešťová kanalizace. Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do vsakovacích nádrží umístěných v nejnižších místech. V řešené lokalitě jsou navrženy 3 vsakovací nádrže. Retenční nádrž v jihozápadní části lokality je řešena s nouzovým přepadem do splaškové kanalizace, neboť se v blízkosti nenachází žádná vodoteč. Retenční nádrž v severozápadní části lokality je navržena s přepadem do nově navržené splaškové kanalizace. Retenční nádrž v severovýchodní části, zajišťující odkanalizování dešťových vod zástavby ve 2. etapě, je řešena s přepadem do stávající vodoteče.

Místa napojení:

Napojovací místa jsou patrná v grafické části.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávajících trafostanic, případně dojde k jejich posílení.

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.

Vedení VN

Vedení VN 22 kV je vedeno mimo řešené území Územní studie a územní studie není tímto vedením vůbec dotčena. V územním plánu je navržena veřejně prospěšná stavba E2. Tato veřejně prospěšná stavba je vymezena za účelem realizace vedení VN 22 kV, které je zakončeno navrženou trafostanicí T6. Předmětné vedení VN 22 kV – E2, je již realizovaná včetně uvedené trafostanice.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

Místa napojení:

El. energie bude napojena ze stávajícího vedení NN. Předpokládané napojení na stávající síť je uvažováno na 2 místech – poblíž již stávajícího objektu p.č. 451 (větev C) a poblíž pozemku p.č. 228/7. Napojením na stávající síť dojde k zokruhování celé řešené lokality.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nová zástavba bude plynifikována. Navrženým řešením dojde k zokruhování sítě. V jižní části řešené lokality je navržena přeložka stávajícího plynovodu STL. Přeložka je navržena tak, aby nezasahovala na soukromé pozemky, ale byla vedena ve veřejném prostoru obce.

Místa napojení:

Celkem napojovacích míst: 6

Napojovací místa jsou různého charakteru – protažení stávajícího plynovodu, napojení přeložky nebo zcela nová větve.

V jižní části lokality jsou 2 napojovací místa určené přeložením trasy.

V severozápadní části lokality je napojeno na stávající trasy formou dalšího pokračování.

V severovýchodní části řešeného území je lokalita napojena novou větví ze silnice I. třídy I/34.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude plyn, el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

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 domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

V řešené lokalitě je vytipované nejvhodnější místo pro umístění kontejnerů / popelnic tříděného domovního odpadu (severovýchodní část u navržených odstavných stání).

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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

Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby, výjimku tvoří pouze pozemek parc. č. 309/2, kde je přípustné umisťovat oplocení, drobné a doplňkové stavby.

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

F.2.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní studie respektuje vymezené veřejně prospěšné opatření **VPO 3** - Hráz východně podél silnice směr Třeboň. Předmětné veřejně prospěšné opatření zasahuje do řešeného území v severním cípu. Vymezená plocha je vymezena ve vhodných morfologických podmínkách a bude realizováno v rámci dopravní infrastruktury – dopravního napojení na silnici I. třídy.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 3 Prostorová regulace

Malá část VPO 3 se nachází mimo řešené území a je zakreslena do územní studie celé, včetně části mimo řešené území. Důvodem je komplexní a ucelené zpracování územní studie včetně zachování vazeb na okolí.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území se nachází v atraktivní zvláště chráněné krajině lesů a pastvin. V řešené lokalitě se nenacházejí žádné přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné. V řešené lokalitě se nacházejí prvky územního systému ekologické stability – interakční prvky (IP 5, IP 6). Územní studie prověřila oba interakční prvky vyskytující se v řešeném území. Interakční prvek **IP 5 – U silnice**. Předmětný interakční prvek protíná řešené území v severním cípu podél zatrubněné vodoteče.

Územní studie prověřila, že na navržené parcely v zastavitelné ploše B-10 nezasahuje interakční prvek **IP 6 – U koutu**, a proto nedochází k žádnému omezení. Interakční prvek IP6 je vymezen podél polní cesty.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Štěpánovice, ve znění změn č. 1 a č. 2. Touto územní studií jsou podmínky respektovány.

Interakční prvek (Interakční prvky jsou kromě biocenter a biokoridorů základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni. Jedná se o ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva.)	IP 5, IP 6
Hlavní využití	
Vytváření existenčních podmínek rostlinám a živočichům a významné ovlivňování funkce ekosystémů kulturní krajiny.	
Přípustné využití	
Využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch.	
Podmíněně přípustné využití	
Pouze nezbytně nutné liniové stavby související dopravní a technické infrastruktury křížící interakční prvek, v co nejkratším a pokud možno v kolmém směru, jednoduchá odpočívadla přírodního charakteru u turistických tras, lávky na vodních tocích atd., a to za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti interakčního prvku.	
Nepřípustné využití	
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.	

Odůvodnění:

Územní studie je z podmínkami využití v souladu, neboť v případě návrhu územní studie kříží interakční prvek IP 5 pouze nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Dopravní infrastruktura je navržena v nejkratším možném směru na interakční prvek a současně je nezbytná z důvodu napojení celé lokality na silnici I. třídy. Tento sjezd doplňuje další příjezd do lokality a zajišťuje tak nezbytnou dopravní obsluhu. Vzhledem ke skutečnosti, že je interakční prvek vymezen podél vodoteče (zatrubněné i otevřené), bude křížení probíhat pravděpodobně mimoběžně.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako trvalý travní porost. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden. Vzrostlá zeleň se nachází pouze při stávající silnici I. třídy I/34, podél severní hranice lokality. Jiná vzrostlá zeleň se v lokalitě nevyskytuje.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň veřejnou.

Zeleň soukromá: v grafické části vymezená jako plocha „navržená parcelace – plochy bydlení“ je zajištěna stanovením zastavitelnosti vymezených parcel. Každá parcela má stanovenou maximální celkovou zastavěnost 30 % z toho vychází minimální podíl zeleně 70 %. Zeleň soukromá vymezená jako „nezastavitelná plocha – plochy zahrad“ je nezastavitelná a určená zejména pro realizaci soukromé zeleně.

Veřejná zeleň: Jedná se o plochy veřejně přístupné bez omezení. Na plochách budou realizovány vzrostlé stromy, keře a další krajinná či pobytově vegetační. Studie zcela ponechává zeleň podél silnice I. třídy I/34 a při severním okraji řešené lokality. Veřejná zeleň je vymezená podél navržených místních komunikací

v proměnných šířkách. Dále územní studie vymezuje dvě větší plochy pro realizaci veřejné zeleně a vytvoření tak příjemného oddechového prostoru v rámci navržené zástavby. Plochy mohou být doplněny nejen o vodní prvky.

V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.

G.2 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. a IV. 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.

G.3 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.4 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

Územní studie je v podmínkách využití v souladu, neboť v případě návrhu územní studie kříží interakční prvek IP 5 pouze nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Dopravní infrastruktura je navržena v nejkratším možném směru na interakční prvek a současně je nezbytná z důvodu napojení celé lokality na silnici I. třídy. Tento sjezd doplňuje další příjezd do lokality a zajišťuje tak nezbytnou dopravní obsluhu. Vzhledem ke skutečnosti, že je interakční prvek vymezen podél vodoteče (zatrubněné i otevřené), bude křížení probíhat pravděpodobně mimoběžně.

Územní studie prověřila, že na navržené parcely v zastavitelné ploše B-10 nezasahuje interakční prvek IP 6, a proto nedochází k žádnému omezení. Interakční prvek IP6 je vymezen podél polní cesty.

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

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

Stavební pozemky 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).

Územní studie je v souladu s ÚPD, neboť v prosinci 2018 byla posílena kapacita ČOV a dnes je již kapacita pro výstavbu objektů bydlení dostatečná.

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 Štěpánovice.

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 stávajících silnic I. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) 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, plochy technické infrastruktury, 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 Štěpánovice, vč. jejich změn.

Všechny body zadání jsou splněny.

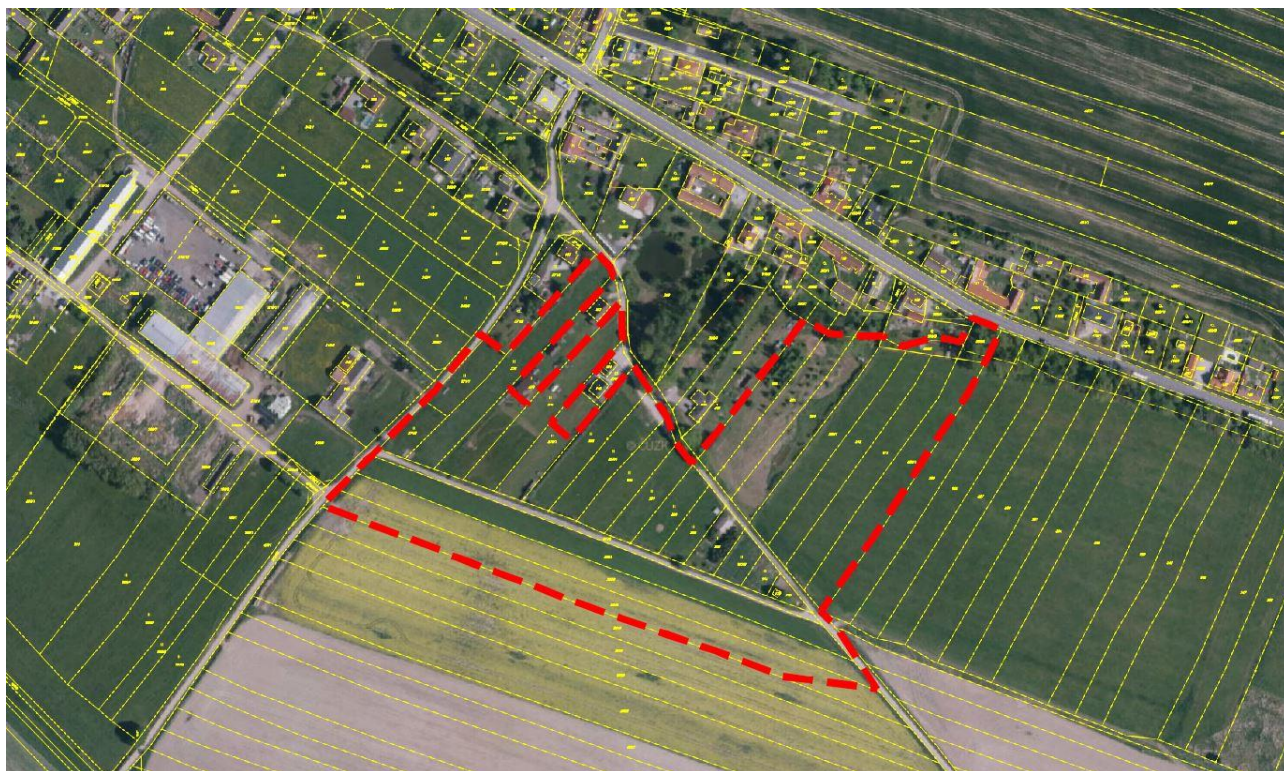
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Štěpánovice a v souladu se zadáním územní studie.

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 Fotodokumentace - stávající polní cesta, větev B



J.3 Fotodokumentace - stávající cesta v ul. Libínská, větev C



J.4 Fotodokumentace – stávající objekt technické infrastruktury - vodní zdroj

