

ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOVICE PLOCHY B-14, B-15, B-16, VP-12, OV-1 a DI



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOVICE PLOCHY B-14, B-15, B-16, VP-12, OV-1 a DI
Pořizovatel	Obecní úřad Štěpánovice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Projektový ateliér AD s.r.o, Husova 4, 370 01 České Budějovice Oprávněná osoba pořizovatele – Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Duben 2024

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Filip Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie Štěpánovice, <i>plochy B-14, B-15, B-16, VP-12, OV-1 a DI</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 Číslo zakázky:	Duben 2024 2_2023
Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz
Architekt:	Ing. arch. Filip Daněk

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	5
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	11
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	14
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	15
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	15
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	16
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	16
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	16
	F.2.1 VODOVOD	16
	F.2.2 KANALIZACE	16
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	17
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	17
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	17
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	17
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	18
	F.2.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	18
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot.....	18
	G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	18
	G.2 Podmínky pro ochranu ZPF.....	18
	G.3 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	19
	G.4 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	19
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	19
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	19
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	19
I.	Údaje o splnění zadání.....	19
J.	Grafické přílohy	20
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy	20
	J.2 Fotodokumentace - stávající polní cesta, za napojením větve A	21
	J.3 Fotodokumentace - stávající cesta v ul. Polní, větev C.....	21
	J.4 Fotodokumentace – stávající polní cesta – místo napojení větve D	22

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji obce Štěpánovice v návaznosti na zastavěné území. Pozemky dnes převážně slouží jako pole a jsou postupně zastavovány. Řešené území je rovinaté, jen mírně se svažující od východu k západu. Ze severní strany je přístupné po polních cestách, z jižní a západní strany je lokalita přístupná ze stávajících místních komunikací.

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.

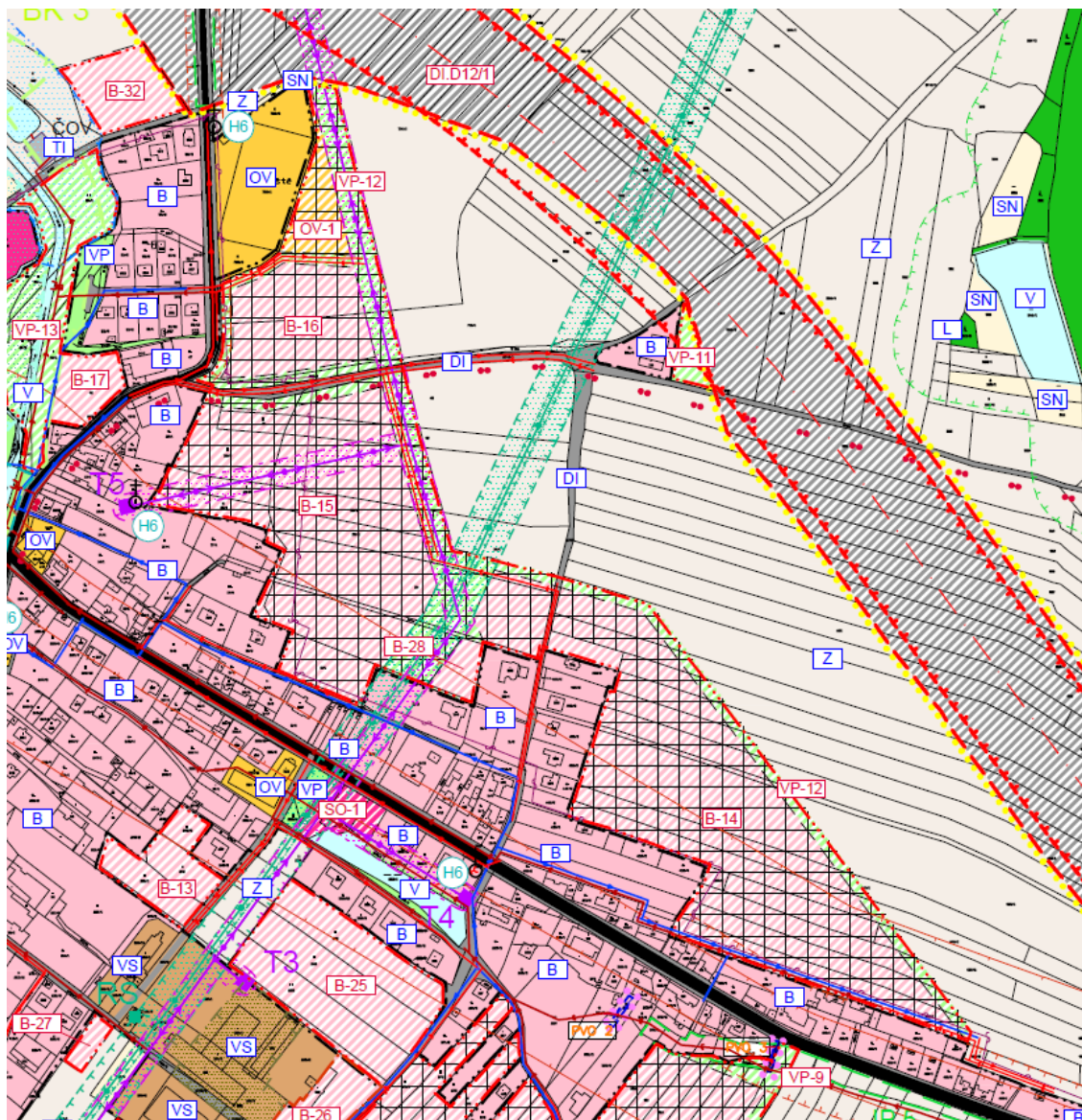
Řešené území je v současnosti převážně zemědělsky využíváno jako trvalý travní porost a orná půda.

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-12 (plocha veřejného prostranství), B-14 a B-15, B-16 (plochy bydlení) a plocha DI (plocha dopravní infrastruktury). Územním plánem Štěpánovice byly tyto plochy vymezeny jako plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

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



OZNAČ. PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA [ha]
B-14	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii (vyjma parc. č. 473/2). Plocha bydlení - ve východní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice I/34, vodovodní řad, kanalizační řad, dálkový kabel	5,11
B-15	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení - v severovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení, dálkový kabel	3,89
B-16	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení - v severovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace	1,03
OV-1	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha občanského vybavení - v severní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající plochu občanského vybavení (sportovního hřiště). <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610	0,37
VP-12	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha veřejných prostranství - v severovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy B-14, B-15, B-16, OV-1. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení, ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, telekomunikační kabel včetně OP, OP silnice III/14610	2,65

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Štěpánovice u Českých Budějovic, na severovýchodním okraji obce Štěpánovice. Z jihu a ze západu lokalita navazuje na stávající zástavbu, zahrady, z východu a severu na zemědělskou půdu. 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 sítě technické infrastruktury. Z jihu a západu je vymezena stávající zástavbou a silnicí I. třídy, ze severu a východu navazuje na volnou krajinu.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení B-14, B-15, B-16 doplněné plochou občanské vybavenosti OV-1, plochou veřejného prostranství VP-12 a plochou dopravní infrastruktury DI.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 13,21 ha.

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ vymezené územním plánem	13,01 ha
CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (oproti území daného ÚPD je plocha zvětšena o napojení na komunikace)	13,21 ha
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	60 587 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO ZAHRADY – NEZASTAVITELNÉ PLOCHY	6 751 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	53
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	212
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 143 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	11 530 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	28 675 m²
PLOCHY NEŘEŠENÉ	26 200 m²
PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	3 772 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 čára, 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.

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 **50 rodinných domů** na parcelách o velikosti 759 – 4918 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 **600 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)
1	1263
2	885
3	851
4	863
5	866
6	870
7	875
8	879
9	884
10	888
11	1071
12	801
13	906
14	912
15	1525
16	915

17	945
18	947
19	957
20	916
21	820
22	860
23	977
24	1072
25	1008
26	1222
27	1553
28	1637
29	848
30	825
31	841
32	1351
33	1230
34	845
35	841
36	1228
37	2136
38	5690
39	3153
40	1508
41	1034
42	870
43	1047
44	804
45	810
46	895
47	929
48	841
49	900
50	978
51	911
52	759
53	1129

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
- zastavitelné plochy občanského vybavení
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

Závazné limity z platného územního plánu

	Kód plochy
Plochy bydlení - návrh	B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8, B-9, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17, B-20, B-21, B-22, B-23, B-24
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných a bytových 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 600 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

Odůvodnění:

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 občanského vybavení	OV
- stav	
- návrh	OV-1
Hlavní využití	
Občanské vybavení	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, bydlení, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Plocha OV-1 je podmíněně přípustná za podmínky, že protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena prostředků ŘSD ČR.	
Nepřípustné využití	
Činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady a další funkce, neuvedené jako přípustné, zejména stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto způsobu využití.	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost budovami	stávající nebo maximálně 25 %
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 25 %
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	stávající nebo do výšky maximálně 9,5 m

Plochy veřejných prostranství	VP
- stav	
- návrh	VP-1, VP-3, VP-4, VP-6, VP-9, VP-11, VP-12, VP-13, VP-14, VP-15, VP-16, VP-18, VP-19, VP20
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.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, 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.	

Plochy dopravní infrastruktury	DI
- stav	
- návrh	DI.D12/1
Hlavní využití	
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.	

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.

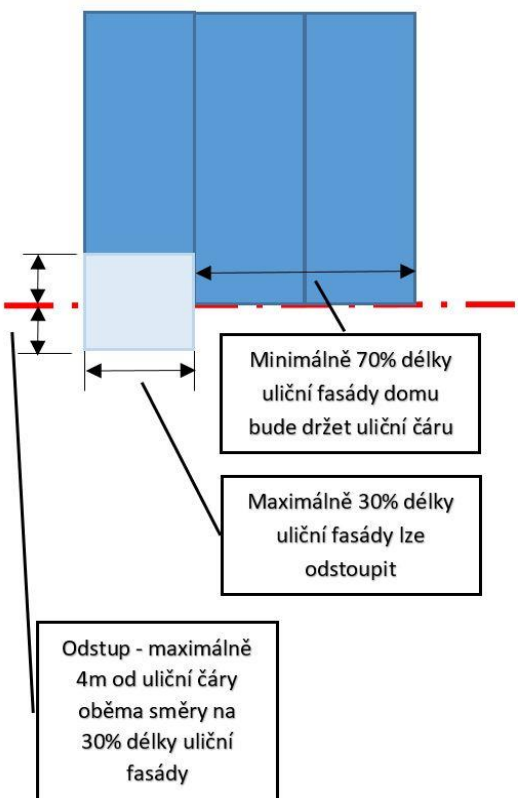
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění objektu pro bydlení (např. rodinného domu), je vymezena **stavební čarou a uliční čarou** (v grafické části ve výkresu **č. 3 Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady náradí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky) **vyjma garáží a krytých parkovacích stání**, mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi stavební čarou a veřejným prostranstvím
- doplňkové stavby – **garáže a krytá parkovací stání** mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, minimálně však 1 m od uliční hrany pozemku
- stavby budou umístěovány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem.

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché;
- stavby budou řešeny na protáhlém půdorysu tvarů písmen „I“, „L“, „U“, nebo „T“ s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby.

Slučování a dělení stavebních parcel	Ano možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků, dělení při dodržení min velikosti stavební parcely (600 m ²) a dodržení podmínky maximální zastavěnosti 30 %.
Velikost stavebních pozemků	Minimálně 600 m²
Zastavěná plocha samotného objektu pro bydlení (např. rodinného domu)	plochy B-14, B-15 a B - 16: nepřesáhne 25% ze stavebního pozemku, avšak nepřesáhne 250 m ²
Intenzita využití stavebních pozemků (dle ÚP <i>zastavěnost celková</i>) - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 30 %
Procentuální zastavěnost budovami (hlavní stavba, přístavba a dostavba) – např. rodinným domem	plochy B-14, B-15 a B-16: nepřesáhne 25 % ze stavebního pozemku, avšak nepřesáhne

- 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.	250 m ²
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 hřebení	max. výška 9,5 m,
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 4,5 m
Stavební čára - 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 zádveřím, 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 užitelnost), 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. Jednotlivé etapy nejsou na sebe vázané. Etapy mohou být zrealizované v libovolném pořadí a nezávisle na sobě.

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

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešené území je napojeno na stávající místní komunikaci III. třídy III/14610 v severozápadní části lokality a dvěma napojeními na stávající Zónu 30 a obytnou zónu. Zóna 30 je napojena ze silnice I. třídy I/34 v jižní části. Obsluha území je zajištěna navrženými funkčními skupinami **C – zóna 30 a rozšířením stávajících komunikací**.

Veškeré navržené komunikace jsou obousměrné a rozdělené do 5 větví. (větev A, větev B, větev C, větev D a větev E). Jednotlivé navržené větve místních komunikací jsou patrné z grafické části.

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) se napojuje na stávající účelovou komunikaci (větev B), která bude rozšířena na 5,5 m a bude změněna na místní komunikaci. Z druhé strany bude komunikace připojena na stávající silnici III. třídy III/14610.

Šířka profilu komunikace je 5,5 m, 2 m širokého chodníku a pásu zeleně šířky 1 m po obou stranách komunikace (viz výkresová dokumentace). Západní část větve A zároveň slouží jako přístup k občanské vybavenosti v severní části řešeného území.

Větev B: Rozšíření stávající účelové komunikace.

Šířka profilu veřejného prostoru je minimálně 8 m, dvoupruhové úseky místní komunikace minimální šířka 5,5 m. V západní části je upraveno napojení na stávající silnici III. třídy, na kterou bude nově rozšířená komunikace napojena dle platných předpisů.

Větev C: Jedná se o rozšíření stávající komunikace v centrální části řešeného území.

Větev D: Obousměrná komunikace – zóna 30. Komunikace je napojena na stávající komunikaci – obytné zóny. Předpokládá se, že stávající obytná zóna bude stavebně upravena do parametrů zóny 30 (má ponechané dostatečné rezervy). Pro výstavbu větve D se počítá s obratištěm před plochou neřešenou územní studií. Výhledově dojde k propojení větve C s větví D.

V rámci polidštění prostoru zde vznikne i veřejný prostor pro shromažďování občanů.

Šířka profilu veřejného prostoru je minimálně 8 m, komunikace v jednosměrném úseku bude mít minimální šířku 3,5 m. Zbýlá část veřejného prostoru bude tvořit zeleň.

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

Komunikace je napojena stávající zónu 30, která je napojena na silnici I. třídy (České Budějovice – Třeboň).

Šířka profilu komunikace je 5,5 m a chodník minimální šíře 2,0 m.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel, a v rámci etapizace budou v dalších stupních navrženy i obratiště, které v následující etapě budou realizována jako křižovatky, popřípadě bude komunikace v daném místě prodloužena.

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

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 13 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 2 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 5 napojovacích bodů na stávající vodovodní řady (viz výkresová dokumentace). Pro severní část řešeného území jsou navrženy 2 napojovací body. První v Zahradní ulici a druhý v ulici Sosenská. Jižní část území bude napojena na stávající vodovodní síť v ulici Polní na několika různých místech. Napojením na vodovodní řady dojde k obsluze celé řešené lokality a v konečném řešení i k zokruhování sítě. Navržený vodovodní řad bude obsluhovat navržené parcely.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena oddělně.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační a je vedena v komunikaci. Severní část území (větev A a větev B) je řešena gravitačně a je napojena na stávající kanalizaci, která je severozápadním směrem od řešeného území v Zahradní ulici. Parcela 40 a 41 budou napojeny na stávající kanalizaci západně od řešeného území do kanalizační stoky v Sosenské ulici. Parcely 38 a 39 budou napojeny na stávající kanalizaci v komunikační větvi C. Jižní část území (větev D) je svedena gravitačně do stávající kanalizace v Polní ulici. Veškeré parcely navržené v komunikační větvi E budou svedeny gravitačně do stávající kanalizačního řadu, který vede po jižní straně navržených parcel. Kanalizace bude do řadu svedena mezi pozemky 11 a 12.

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 v 5 napojovacích místech do stávající sítě. Napojovací místa se nachází v severozápadní části řešeného území (větev A a větev B), na středu řešeného území (větev C a větev D) a na jižní části řešeného území (větev E) dle výkresové dokumentace.

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. Dešťová voda ve větví E bude svedena mezi pozemky 11 a 12 do stávající dešťové kanalizace.

V řešené lokalitě jsou navrženy 3 vsakovací nádrže. Vsakovací nádrže se nachází v severní části, severozápadní části a ve středu řešeného území.

Místa napojení:

Napojovací místa jsou patrná v grafické části.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, 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

Stávající vedení VN 22kV bude zrušeno a přeloženo do země.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

Místa napojení:

El. energie bude napojena na stávajícího vedení NN.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nová zástavba bude plynofikována. Navrženým řešením dojde k zokruhování sítě. Středem řešeného území vede VTL.

Místa napojení:

Plyn bude napojen na stávající plynovodní síť.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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. Okrajové části jsou v souladu s nadřazenou dokumentací. Dále je vymezena plocha veřejné zeleně na ploše VTL plynovodu a jeho ochranného pásma. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury.

Na těchto plochách není možné umístit žádné nadzemní stavby.

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

F.2.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V řešené lokalitě územní studií nejsou žádné veřejně prospěšné opatření

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 současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako trvalý travní porost. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden. Vzrostlá zeleň se nachází pouze při stávající místní komunikaci v severní části lokality a podél III/14610.

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

Zeď 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 %. Zeď soukromá vymezená jako „nezastavitelná plocha – plochy zahrad“ je nezastavitelná a určena zejména pro realizaci soukromé zeleně.

Veřejná zeď: Jedná se o plochy veřejně přístupné bez omezení. Na plochách budou realizovány vzrostlé stromy, keře a další krajinná či pobytové vegetační. Veřejná zeď 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 II., 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.

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, za napojením větve A



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



J.4 Fotodokumentace – stávající polní cesta – místo napojení větve D

