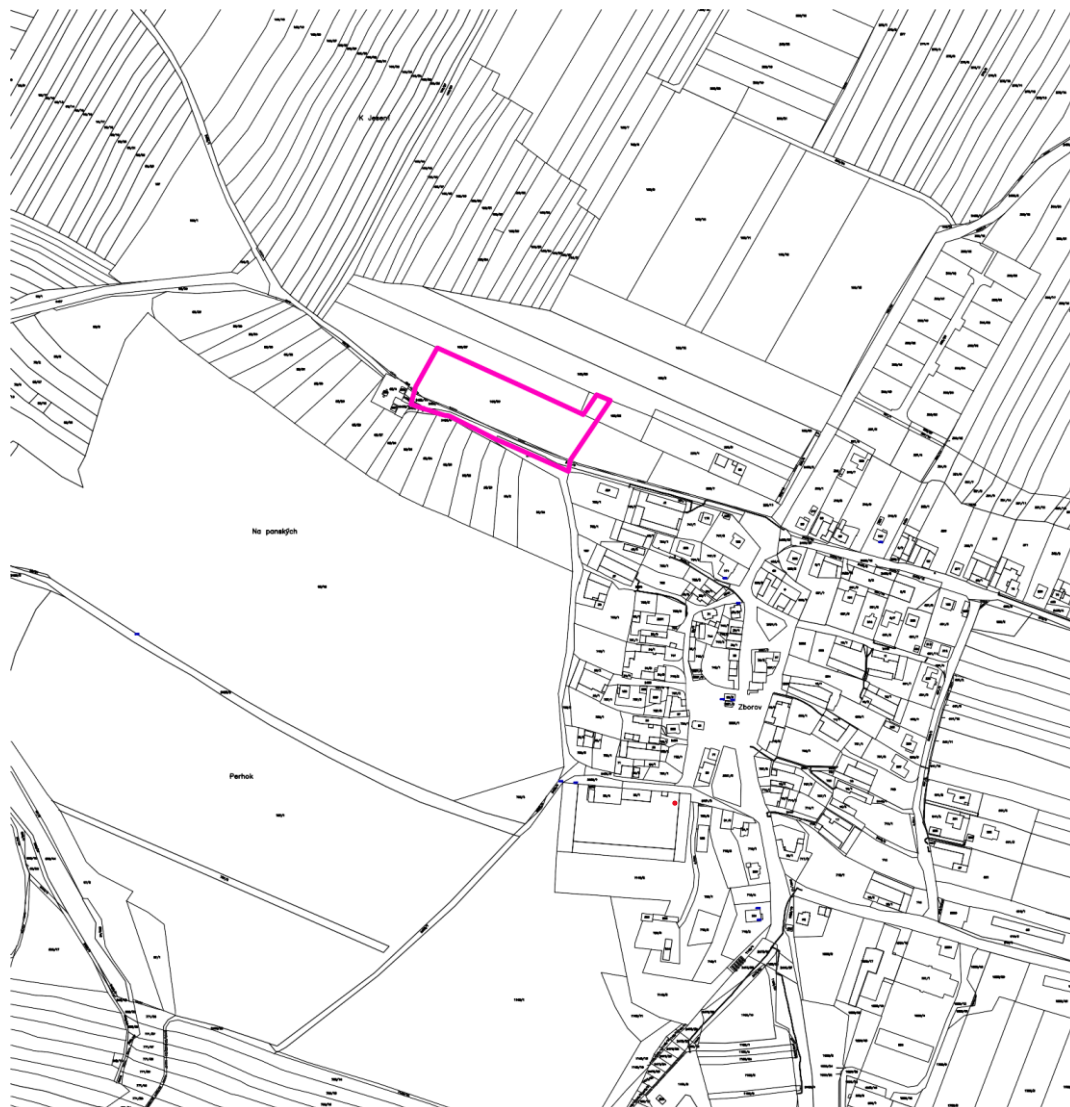


# ÚZEMNÍ STUDIE „ZBOROV Z77“ K.Ú.ZBOROV

## A) TEXTOVÁ ČÁST

**Pořizovatel:**

Úřad městyse Ledenice

Náměstí 89

373 11 Ledenice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing.Vlastimil Smítka

**Zhotovitel:**

Ing.arch.Zdeněk Gottfried

Šmeralova 208/16

170 00 Praha 7

tel.: 604 236 808

datum: 11/2021

stupeň: čistopis

## OBSAH:

1. Základní identifikační údaje .....	3
2. Vymezení řešené plochy .....	3
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	5
4. Druh a účel umísťovaných staveb .....	7
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	7
6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) .....	8
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	9
8. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje, územním plánem .....	9

## 1. Základní identifikační údaje

Název: ÚZEMNÍ STUDIE „ZBOROV – Z77“ (dále jen „ÚS“)  
Řešené území: lokalita Z77 včetně širších vazeb  
Obec: městyš Ledenice, místní část Zborov  
Katastrální území: Zborov

NAVRHOVATEL: Pavel Šíma  
Zborov 74  
370 06 Ledenice

POŘIZOVATEL: Úřad městyse Ledenice  
Náměstí 89  
373 11 Ledenice  
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Ing. Vlastimil Smítka

ZHOTOVITEL: Ing. arch. Zdeněk Gottfried  
tel.: 604236808  
kancelář: Novohradská 1  
370 01 České Budějovice  
sídlo: Šmeralova 208/16  
170 00 Praha 7  
ČKA: 02 424 (všeobecná autorizace typ A)  
IČ: 418 74 439  
DIČ: CZ6703051300

## 2. Vymezení řešené plochy

Řešeným územím územní studie (dále jen „ÚS“) je zastavitelná plocha Z77 vymezená v Územním plánu Ledenice (dále jen „ÚP“), ve Výkresu základního členění území. Pro zastavitelnou plochu Z77 byla stanovena povinnost zpracování územní studie před vydáním prvního rozhodnutí v území. Zastavitelná plocha Z77 obsahuje dva typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to plochu bydlení v rodinných domech městské Bm-33 a dále plochy veřejného prostranství VP-13.

Vnitřní rozhraní mezi plochami Bm-33 a VP-13 bylo do územní studie přeneseno na základě vektorového digitálního podkladu. Parcelace pro rodinné domy je umístěna důsledně na plochách Bm-33 dle územního plánu.

Velikost řešeného území je cca 0,95 ha.

Dle ÚP je řešené území ÚS součástí ploch s následujícím způsobem využití:

- plochy bydlení v rodinných domech - Bm,
- plochy veřejného prostranství - VP,

**Podmínky využití ploch dle územního plánu Ledenice:**

### Plochy bydlení – v rodinných domech městské – Bm

#### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení v rodinných domech doplněné obslužnými funkcemi místního významu nerušících bydlení.

#### Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení
- Přípustné využití
- bydlení – zejména formou rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady)
- dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. bazény, skleníky, pařeniště)
- rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení
- veřejná prostranství
- ubytování jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů
- drobná podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a

drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, wellness) doplňující bydlení

- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- zeleň s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- tělovýchova a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- dopravní a technická infrastruktura související s přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití, doporučujeme jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

#### Nepřípustné využití

- nové bytové domy
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení mimo přípustné
- občanské vybavení mimo přípustné
- obchodní činnost mimo přípustné
- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
  - zemědělství včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod.
  - farmové a zájmové chovy
  - dále např. autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

#### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domům či dalším budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.

Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory) či dvojdomy. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Doporučujeme zvolit určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzetím toho hodnotného. Další možností jsou modernější pojetí, u kterých musí být kladem velký důraz na zakomponování do okolní zástavby či krajiny, kvalitní ozelenění s upřednostněním původních druhů rostlin.

## **Plochy veřejných prostranství – VP**

### Charakteristika ploch

Prolíná se v nich jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zachování nebo vytvoření veřejného prostoru přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.
- Přípustné využití
  - stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kapliček, kostelíků, kostelů, hasičských zbrojnic, historických kováren apod., dále drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
  - zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu
  - autobusové nádraží
  - zeleň s upřednostněním původních druhů rostlin - zejména soukromá, veřejná, rekreační, izolační, zahrady
  - vodní plochy a toky včetně retenčních a požárních nádrží
  - odstavná a parkovací stání
  - shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. sklo, papír, pet lahve) pouze místního významu
  - dětská hřiště

#### Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovod, kanalizace, plynovod, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- zaplocování soukromých pozemků (zejména stávající oplocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití, oplocení nebude vytvářet pohledovou clonu a naopak přispěje k vizuálnímu zapojení soukromého prostoru do veřejných prostranství

#### Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména:
  - bydlení včetně staveb pro bydlení
  - rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - zemědělství včetně staveb pro zemědělství
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
  - ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
  - obchodní činnost včetně staveb pro obchod
- zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo podmíněně přípustné
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví
- stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území, např. trafostanice, garáže
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

#### Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání center sídla, vytvářet dominantu, která by rušila jednotlivá veřejná prostranství.

### Podmínky využití území dané platnou územně plánovací dokumentací

označení zastavitelné plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
<b>Z77</b> (Bm-33, VP-13)	Zborov severozápad	bydlení	- zajistit prostupnost území severním směrem do nezastavěného území - zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň lemující komunikaci směrem k vodojemu jako součást veřejného prostranství - výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví – výška nadezdívky maximálně 1,2 m - v ploše Bm-33 lze umístit maximálně 4 stavby hlavní - přípustné pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory) s nejvýše dvěma samostatnými byty, dvojdomy, řadové domy, bytové domy jsou nepřipustné - intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 % - minimální podíl zeleně 70 % - minimální velikost stavebního pozemku pro umístění stavby hlavní je 1200 m <sup>2</sup>	ANO ÚS	NE

### 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### 3a) Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

ÚS je zpracována dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah textové a grafické části ÚS je v souladu se zadáním ÚS je zpracován v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel. Cílem ÚS je zejména:

- řešení členění ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP na jednotlivé pozemky, stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení, včetně prověření možnosti režimu v jednotlivých plochách,
- řešení veřejných prostranství, včetně komunikací a vedení technické infrastruktury,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků), včetně podmínek pro ochranu navrženého charakteru území a urbanistických i architektonických hodnot,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy území
- řešení napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,

### 3b) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z polohy na rozhraní stávající zástavby a přechodu do volné krajiny v severozápadní části sídla Zborov. Územní plán vymezil zastavitelnou plochu, kde část je určena pro bydlení v rodinných domech. Plocha pro rodinné domy umožňuje pouze uspořádání 4 stavebních parcel v řadě vedle sebe. Koncepce zástavby 4 rodinných domů byla zřejmá již při vkládání zastavitelné plochy do územního plánu a představa o způsobu zástavby byla vytvořena již při úvodním formování záměru využití území. Budoucí 4 stavební pozemky jsou obklopeny veřejným prostranstvím, které umožňuje zajistit prostupnost území na okolní zemědělské pozemky, zajištění trasování inženýrských sítí, přístupnost stávajících tras vzdušného vedení VN 22 kV, trasování přístupových komunikací a respektování stávající krajinné zeleně.

Zatímco koncepce 4 stavebních parcel vedle sebe byla od počátku zřejmá, způsob dopravního napojení se vyvíjel postupně. Návrh zohlednil požadavky dopravního inspektorátu PČR a odpovídá dohodnutému způsobu dopravního napojení.

Stavební parcely P1 a P2 jsou napojeny samostatnou východní větví místní komunikace. Parcely P3 a P4 jsou napojeny západní větví místní komunikace. Na každou větev místní komunikace jsou připojeny 2 stavební parcely. Z východní větve je navrženo odbočení na zemědělské pozemky.

Součástí urbanistické koncepce je zpřesnění využití ploch a stanovení podmínek plošné a prostorové regulace, kterými jsou: procento zastavitelnosti plochy, obecná výška zástavby, regulace polohy (stavební hranice), objemy a tvary zástavby.  
ÚS nenavrhuje etapizaci zástavby.

### 3c) Členění ploch s rozdílným způsobem využití na bloky

Pro účely ÚS jsou podmínky způsobu využití ploch zpřesněny, doplněny a rozčleněny tak, aby vyjadřovaly navržené řešení následovně:

stávající plochy ÚP (indexy):	z toho bloky (zkratky):	hlavní využití bloku:
Bm	Bm-i	bydlení v rodinných domech městské - individuální
VP	VP-K	veřejné prostranství – komunikace
	VP-Z	veřejné prostranství – zeleň

### 3d) Podmínky pro způsob využití pozemků

Pro jednotlivé pozemky se stanovují následující podmínky způsobu využití:

#### BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ - INDIVIDUÁLNÍ (Bm-i)

**Hlavním využitím** je bydlení v izolovaných rodinných domech.

**Přípustné využití:**

- Bydlení, rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení, veřejná prostranství, ubytování jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů, drobná podnikatelská činnost, administrativa, zeleň, drobná architektura, místa pro tříděný odpad, tělovýchova a sport místního významu, související dopravní a technická infrastruktura, garáže, odstavná a parkovací stání

**Nepřípustné využití:**

- bytové domy, řadové domy, dvojdomy, stavby pro rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení mimo přípustné, občanské vybavení mimo přípustné, obchodní činnost mimo přípustné,
- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení
- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - o výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
  - o zemědělství včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod.
  - o farmové a zájmové chovy
  - o dále např. autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím

prostorem

- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- PZmax = procento zastavitelnosti pozemku (nadzemními objekty) maximálně 30%.
- BAmin = biologicky aktivní plocha minimálně 70%. Zatravnovací dlažba vyplněná ornici se započítává do biologicky aktivní plochy.
- Výška budov max. 1 nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví – výška nadezdívky maximálně 1,2m
- V ploše Bm-i lze umístit max. 4 stavby hlavní, tzn. max. 4 rodinné domy
- Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy
- Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění stavby hlavní je 1200 m<sup>2</sup>.

**VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE (VP-K)**

**Hlavním využitím** jsou stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu

**Přípustné využití:**

- související stavby dopravní infrastruktury, trasy inženýrských sítí, veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, shromažďovací místa pro tříděný odpad,

**Nepřípustné využití:**

- takové využití, které by narušilo, ztížilo nebo znemožnilo hlavní využití pro dopravní obslužnost řešeného území.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- Pro liniové dopravní stavby nejsou určeny.

**VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ (VP-Z)**

**Hlavním využitím** je veřejná a krajinná zeleň

**Přípustné využití:**

- související stavby dopravní infrastruktury, trasy inženýrských sítí, veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, shromažďovací místa pro tříděný odpad, herní prvky venkovních sportovišť, drobná krajinná architektura (např. kapličky, kříže, lavičky, informační zařízení a vybavení, památníky, sochy, apod.), dětská hřiště

**Nepřípustné využití:**

- takové využití, které by narušilo, ztížilo nebo znemožnilo hlavní využití pro dopravní obslužnost řešeného území.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- Pro plochy nejsou určeny.

## 4. Druh a účel umísťovaných staveb

Účelem územní studie je řešení umístění 4 rodinných domů v zastavitelné ploše Z77. Pro jejich umístění stanovuje územní studie regulační prvky. Dalšími stavbami jsou přístupové komunikace, trasy vodovodu a kanalizace. Napojení na elektrickou síť bude řešeno v souběhu s trasami dopravního napojení.

## 5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

### 4a) Podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu

Pozemky pro 4 rodinné domy budou dopravně napojeny na místní komunikace v sídle dvěma větvemi. Samostatným dopravním připojením pro parcely P1, P2 a samostatným připojením větví pro parcely P3 a P4. Způsob dopravního řešení je projednán s dopravním inspektorátem PČR. Východní větev dopravního připojení zahrnuje sjezd na přilehlé zemědělské pozemky. Parametry navrženého řešení splňují normové požadavky i z hlediska rozhledových poměrů. Rozhledy jsou zakresleny ve výkresu dopravní a technické infrastruktury.

### 4b) Podmínky umístění technické infrastruktury

#### 4b1. VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

---

## 01 Vodovod

### Stávající stav:

Řešeným územím prochází stávající vodovod IPE 110 z vodojemu do sídla Zborov, kde zajišťuje zásobování zástavby. Část vodovodu, která přechází přes budoucí parcely P1-P4 bude nutné přeložit. V územní studii je navržena přeložka trasy. Z této překládané trasy budou realizovány jednotlivé vodovodní přípojky k budoucím rodinným domům

Vodovodní trubní řady budou uloženy do zapaženého výkopu s nezámraznou hloubkou s vyhledávacím kovovým vodičem. Vodovodní řady budou uloženy na pískový podsyp a obsypány pískem dle vzorového výkresu. Výkopy budou po vrstvách tl. 300 mm zhutněny.

## 02 Kanalizace

### Splašková kanalizace:

V ulici východně od řešeného území se nachází koncová šachta splaškové kanalizace sídla Zborov, která je svedena na ČOV Zborov. Do této poslední kanalizační šachty bude napojena nová trasa splaškové kanalizace. Do nové kanalizace budou odváděny splaškové odpadní vody z budoucích 4 rodinných domů.

### Likvidace dešťových vod:

Dešťové vody na jednotlivých stavebních parcelách budou řešeny zasakováním na pozemku, popř. zadržením pro zahradnické využití.

## 4b2. NAPOJENÍ NA ELEKTRICKOU ENERGIÍ

---

Napojení 4 rodinných domů na elektrickou distribuční soustavu zajistí provozovatel elektrické sítě firma EGD dle vlastní koncepce zásobování území. Řešeným územím prochází vzdušné vedení VN 22 kV. Připojení rodinných domů bude kabelovou trasou napojením na zemní vedení NN 0,4 kV.

## 6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Pro uspořádání staveb jsou stanoveny regulační prvky a podmínky ochrany charakteru území. Regulační prvky jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Prostorové a objemové regulační prvky jsou v ÚS stanoveny při respektování podmínek územního plánu, s ohledem na charakter zástavby v širších vazbách.

Pro potřeby ÚS se stanovují tyto regulační prvky:

### **3d.1 Procento zastavitelnosti plochy a biologicky aktivní plochy**

- ÚS stanovuje v procentech maximální plochu stavebního pozemku určenou k zastavění nadzemními objekty, udává se v procentech (PZmax).
- ÚS stanovuje v procentech minimální plochu stavebního pozemku určenou pro biologicky aktivní plochy (BAmin). Zatrávňovací dlažba vyplněná ornici se započítává do biologicky aktivní plochy.

### **3d.2 Výška zástavby**

- ÚS stanovuje maximální výšku objektů rodinných domů:  
Výška budov max. 1 nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví – výška nadezdívky maximálně 1,2m

### **3d.3 Regulace polohy**

- **stavební hranice** – hranice udává meze plochy určené k zastavění. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku pro umístění stavby hlavní, tzn. objektu rodinného domu. Stavební hranice je nepřekročitelná, podkročitelná směrem dovnitř bez omezení.
- **uliční čára** – uliční čára udává pozici hlavního průčelí rodinného domu. Hlavní hřeben střechy hlavní budovy musí být v kolmém směru na uliční čáru.



### **3d.4 Objemy a tvary zástavby**

- sklon a tvar střechy – je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních.
- pro objekty v řešeném území platí: přípustná střecha sedlová nebo valbová (polovalbová) se sklonem  $0^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ .

### **3d.5 Parcelace**

- ÚS obsahuje návrh parcelace. Je zachován požadavek územního plánu na minimální velikost stavebního pozemku  $1200 \text{ m}^2$ .

## **7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Řešené území navazuje na zastavěné území sídla Zborov. Nachází se na severozápadním okraji sídla mezi stávající zástavbou a vodojemem, ze kterého je sídlo Zborov zásobováno pitnou vodou. Pro dopravní napojení budoucí zástavby je využito stávající pozemní komunikace k vodojemu. Podél této stávající komunikace je pás vzrostlé krajinné zeleně. Stávající zeleň je zachována a ochráněna navrženým využitím pozemků VP-Z – veřejné prostranství – zeleň.

Zástavba 4 rodinných domů navazuje na stávající strukturu zástavby sídla, které se skládá taktéž z rodinných domů a původních historických stavení v centru obce. Výška zástavby (přízemí a obytné podkroví) odpovídá současné hladině zástavby a nevkládá do území nevhodné výškové dominanty. Navrhované řešení ÚS podporuje stávající charakter území a je zároveň v souladu s cílovým stavem stanoveným územním plánem.

Architektonické a urbanistické hodnoty řešeného území nejsou řešením dotčeny. Přírodní hodnoty (vzrostlá zeleň podél komunikace k vodojemu) nejsou narušeny.

## **8. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje, územním plánem**

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění vyhodnotila dostatečně změna územního plánu městyse Ledenice, na základě které byla do územně plánovací dokumentace zařazena zastavitelná plocha Z77. Žádné nové skutečnosti od té doby v území z hlediska nadřazené dokumentace nenastaly.

Řešené území navazuje na stávající zástavbu v severozápadním konci sídla Zborov. Využívá stávající komunikaci k vodojemu a rozvíjí sídlo vhodným způsobem v souladu s charakterem stávajícího sídla.

Ing. arch. Zdeněk Gottfried  
Šmeralova 208/16  
170 00 Praha 7  
tel.: 604 236 808