



ÚZEMNÍ STUDIE

LAŽÍNKY SEVEROZÁPAD

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z33

ÚZEMNÍ STUDIE

LAŽINKY SEVEROZÁPAD

Územní studie LAŽINKY SEVEROZÁPAD je pořizována za účelem stanovení struktury zastavitelné plochy Z33.

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Investor	Ing. Jana Škodová, DiS. Jiráskova 331 676 02 Moravské Budějovice	
Pořizovatel	Městský úřad Moravské Budějovice Odbor výstavby a územního plánování Nám. Míru 31 676 02 Moravské Budějovice	IČO: 00289931
Oprávněná úřední osoba	Jaroslav Kunst zástupce vedoucího odboru	
Razítko a podpis		
Zhotovitel	DELTA projekt, s.r.o. Havlíčkovo náměstí 104 380 01 Dačice	IČO: 25160150 www.deltaprojekt.cz
Projektant	Ing. arch. Eva Komendová ČKA 04743	tel. 721277337 eva@deltaprojekt.cz
Vypracoval	Ing. arch. Eva Komendová, Ing. arch. Miroslav Dvořák	
Číslo zakázky, datum	02 01 / 2025	květen 2025
Razítko a podpis		

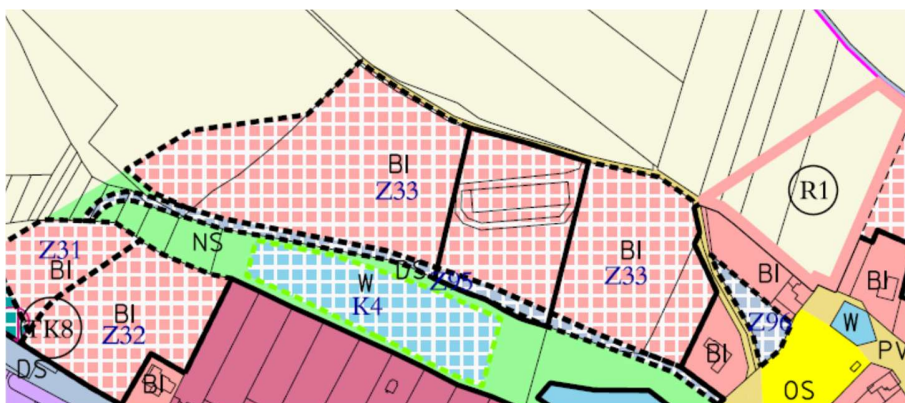
2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovení struktury a uspořádání zastavitelné plochy Z33 vymezené Územním plánem Moravské Budějovice. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Zastavitelná plocha s označením Z33 (BI) je plocha bydlení v rodinných domech, určená pro uspokojování potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí.

3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je **zastavitelná plocha Z33** s rozdílným způsobem využití bydlení – v rodinných domech (BI) vymezená v platném Územním plánu Moravské Budějovice. Vzhledem k tomu, že předpokládaná místa napojení na síť dopravní a technické infrastruktury se nacházejí mimo tuto zastavitelnou plochu, pracuje územní studie i s navazujícími plochami.



Výřez z Hlavního výkresu Územního plánu Moravské Budějovice

Pozemky, na kterých je vymezena zastavitelná plocha Z33:

Číslo pozemku dle KN	Druh pozemku dle KN	Vlastník	Označení v grafické části územní studie
Část 390/2	TTP	Město Moravské Budějovice	A
391/2	Orná půda		
393/6	TTP	Ing. Jana Škodová, DiS. a Josef Štěpanovský	B
393/8	Ostatní plocha		
393/5	Ostatní plocha		
393/7	TTP		
939/1	TTP		
408/10	Orná půda	Josef Fouma a Jana Humlíčková	C
Část 394	Orná půda	Ing. Zdeněk Němeček	D

Lokalita je v současné době nezastavěná, z převážné části je využívána jako orná půda a trvalý travní porost. Území se svažuje jihovýchodním směrem. Ze severní strany je zastavitelná plocha částečně ohraničená účelovou komunikací, na jižní straně hranici tvoří stávající vzrostlá zeleň. Na východním okraji lokalita navazuje na stávající zástavbu obce Lažínky, západní okraj řešeného území není v terénu zřetelně vymezen (vymezení je dáno vlastnickými hranicemi KN a hranicí zastavitelné plochy Z33 vymezené v ÚP Moravské Budějovice).

Střední část lokality (část B) je specifická tím, že se zde nacházel objekt živočišné výroby. Jednalo se o solitérní objekt obdélníkového tvaru dopravně napojený ze stávající účelové komunikace na severní straně řešeného území. Z tohoto důvodu je území v ÚP Moravské Budějovice zahrnuto do zastavěného území, a i k jeho budoucímu využití se přistupuje individuálním způsobem.

4. VYHODNOCENÍ KORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Jedná se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území.

Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace:

PLOCHY BYDLENÍ

BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – BI

Plocha	k. ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
Z33	Lažínky	ano	0	• Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkrovní. • Dopravní napojení plochy z navrhované místní komunikace. • Na plochu je stanovena podmínka zpracování územní studie. • V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Na zastavitelnou plochu Z33 (BI) dle Územního plánu Moravské Budějovice na jejím jižním okraji navazuje zastavitelná plocha Z95 dopravní infrastruktury – silniční (DS). Územní studie tuto zastavitelnou plochu respektuje.

V podmínkách využití plochy Z33 je v ÚP Moravské Budějovice uvedeno, že dopravní napojení bude z navrhované místní komunikace. Zastavitelná plocha Z95 dopravní infrastruktury – silniční (DS) je situována na jižním okraji řešeného území. Vzhledem k tomu, že navržené rodinné domy se budou svými hlavními obytnými místnostmi otáčet směrem na jih, je vhodné jižní část řešeného území dopravně zklidnit. Dopravní napojení proto bude v místě zastavitelné plochy Z95 řešeno formou obytné zóny a ve střední části bude pouze cesta pro pěší a cyklisty. Hlavní obslužná komunikace je navržena na severním okraji zastavitelné plochy Z33.

(138) Územní plán Moravské Budějovice stanovuje pořídit územní studii pro zastavitelnou plochu Z33 v Lažínkách.

a) Územní studie navrhne především:

- a1. řešení dopravní infrastruktury včetně příjezdové komunikace;
- a2. řešení technické infrastruktury;
- a3. výšku zástavby;
- a4. parcelaci stavebních pozemků;
- a5. umístění rodinných domů vzhledem k místním komunikacím (např. stavební čára apod.);
- a6. plochu veřejného prostranství -např. dětské hřiště, rekreační hřiště, veřejnou zeleň (pro každé 2 ha plochy bude vymezeno 1000 m² veřejného prostranství).

b) Územní studie bude pořízena do 31. 12. 2028.

Musí být respektovány podmínky využití dané plochy s rozdílným způsobem využití uvedené v kapitole 6. textu výrokové části ÚP Moravské Budějovice:

(97) **BI – Bydlení - v rodinných domech**

a) Hlavní:

- Bydlení v rodinných domech a usedlostech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

b) Přípustné:

- Stavby pro bydlení.
- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou
- Doplnkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
- Rodinná rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy).
- Dětská a rekreační hřiště.
- Stavby a zařízení dopravní infrastruktury -např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.
- Drobné vodní plochy a vodní toky.

c) Podmíněně přípustné:

- Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nebo sousedních nemovitostech (např. nezvyšují dopravní zátěž v území apod.), např. stavby a zařízení zdravotnictví a sociálních služeb, malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování (penziony), zařízení pro agroturistiku.
- Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.
- Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů prvotně pro individuální potřebu, za podmínky, že tyto stavby a zařízení nebudou snižovat kvalitu a pohodu plochy a jejich umístění musí respektovat zásady pro ochranu hodnot v území (na střechách objektů apod).

d) Nepřípustné:

- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.
- V zastavitelné ploše Z14 není přípustné umístění nových rodinných domů.
- V ploše přestavby P6 není přípustné umístění ubytovacích zařízení.
- Větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny přímo na zemědělské půdě.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.
- V místních částech Lažínky, Vesce, Vranín a Jackov respektovat venkovský charakter zástavby.
- U nové zástavby ve stabilizovaném území v místních částech Lažínky, Vesce, Vranín a Jackov zohlednit převládající tvar a sklon stávajících střech.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Řemesla a služby nesmí velikostně převažovat stavby pro bydlení.

Další požadavky na uspořádání území vycházející ze stávajícího charakteru zástavby Lažínky:

- Navázat na Územní studii Lažínky – západ.
- Respektovat venkovský charakter zástavby obce.
- Hlavní hřeben střechy rodinného domu orientovat rovnoběžně s přilehlým uličním prostorem.

5. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

A) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Zastavitelná plocha Z33 je podélného tvaru s návazností na stávající zástavbu obce na východní straně a na klidovou zónu se zelení na straně jižní.

Lokalita je řešena s ohledem na plynulé zapojení nové zástavby do stávajícího organismu obce. Hustota navrhované zástavby a navržená výšková hladina nové zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu.

V jižní části území bylo vytvořeno veřejné prostranství s prvky zeleně, které bude tvořit plynulý přechod zástavby směrem na jih do stávající zeleně.

B) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

V řešeném území jsou navrženy dopravně zklidněné komunikace tohoto druhu:

- „Obytná zóna“ s maximální povolenou rychlostí 20 km/h
- Cesta pro pěší a cyklisty

Lokalita bude dopravně napojena ze stávající místní komunikaci na jihovýchodním okraji řešeného území.

Vzhledem k tomu, že na jižní straně na zastavitelnou plochu Z33 navazuje stávající zeleň a lokalita bude využívána pro rodinné bydlení, počítá územní studie s dopravně zklidněnými komunikacemi formou **obytné zóny** o šířce uličního prostoru 8,0 m, v jižní části pouze formou cesty pro pěší a cyklisty. Veškerý pohyb se v obytných zónách bude odehrávat ve sdíleném dopravním prostoru v jedné výškové úrovni. Všichni účastníci provozu se budou dělit o společný prostor, ve kterém pobytová funkce bude převládat nad funkcí

dopravní. Pohyb vozidel v obytné zóně bude omezen opatřeními pro regulaci rychlosti – použitím šikany, zúžením komunikace na minimální šířku 3,50 m, vkládáním ostrůvků zeleně, parkovacími místy vsazenými do dopravního pásu. Parkování v obytné zóně bude pouze na plochách, které budou řádně vyznačeny odlišným materiálem povrchu komunikace. Komunikace v obytné zóně budou řešeny jako obousměrné.

Na začátku obytné zóny a v místě napojení komunikací budou pro zdůraznění změny charakteru komunikace a zdůraznění křižovatky vytvořeny barevně odlišené dlouhé zpomalovací prahy.

Na západním okraji lokality se navržená komunikace napojí na komunikaci v místě zastavitelné plochy Z95 (DS) vymezené Územním plánem Moravské Budějovice. Tato zastavitelná plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS) bude výhledově propojovat zastavitelné plochy Z31 a Z32 na západním okraji Lažinek s řešenou zastavitelnou plochou Z33.

Na základě konzultace s dopravním inspektorátem budou místní komunikace v lokalitě řešeny jako dopravně zklidněné formou obytné zóny při dodržení těchto parametrů:

- *minimální šířka veřejného prostranství musí být v případě plánované zástavby pouze rodinnými domky 8 m, v ostatních případech min. 12 m; v případě jednosměrných komunikací lze tyto hodnoty snížit o 1,5 m – nutno dodržet*
- *připojení vjezdu do obytné zóny musí být realizováno přes sklopený obrubník s výškovým rozdílem do 0,02 m, široký stavební přejezdový práh musí být konstruován pro maximální povolenou rychlost, rozhledové poměry sjezdu musí být prosty překážek výhledu dle ČSN 736102 změna Z1*
- *rozhledová pole všech křižovatek musí být prosty překážek výhledu (viz. ČSN 736102/Z1 čl. 5.2.9.1.6)*
- *podélný sklon paprsků křižovatky má být v oblasti křižovatky do 4 % (v odůvodněných případech max. 6 %)*
- *vzhledem k tomu, že je komunikace řešena jako dopravně zklidněná, musí být vjezd do "OBYTNÉ ZÓNY" realizován v souladu s TP 103 (navrhování obytných zón)*
- *vjezd do obytné zóny musí být nasvětlen*
- *veřejné osvětlení musí být realizováno v souladu ČSN EN 13201-4*
- *konstrukce a provedení přejezdového prahu musí odpovídat požadavkům TP 85, jeho konstrukce musí odpovídat maximální povolené rychlosti*
- *použité přejezdové prahy musí být užity široké stavební*
- *prvky pro regulaci rychlosti musí být umístěny ve vzájemné vzdálenosti 50–100 m, konstrukční provedení dle TP 85*
- *vzájemná vzdálenost mezi místy pro vyhýbání max. 50 m*
- *DZ č. IP 2 neosazovat v „OBYTNÉ ZÓNĚ” - přejezdové prahy se neoznačují*
- *rozměry a provedení parkovacích a odstavných stání musí odpovídat požadavkům ČSN 736056, parkovací stání musí být provedena jednoznačně stavebně odlišně od provedení komunikace (změna povrchu, výšky)*
- *nutno dodržet bezpečnostní odstupy od pevných překážek*
- *doložit vlečné křivky pro největší vozidlo, které bude danou lokalitu užívat (min. pro vozidlo skupiny II)*
- *celá stavba musí být realizována v souladu s ČSN 734001 Přístupnost a bezbariérové užívání*
- *použité dopravní značení musí být schváleno pro provoz na pozemních komunikacích, musí odpovídat V.L.6.1 a V.L.6.2, jeho umístění dle příložené dokumentace v souladu s TP 65 a TP 133*

Dopravní řešení je v grafické části územní studie zobrazeno pouze orientačně. Konkrétní prostorové uspořádání obytných zón včetně přesného umístění zelených ostrůvků, ploch pro parkování a zpomalovacích prvků bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Odstavná stání pro jednotlivé RD budou řešena v rámci konkrétního pozemku RD.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V centrální části řešeného území se na pozemku p. č. 393/5 dříve nacházel objekt živočišné zemědělské výroby, ke kterému bylo přivedeno nadzemní vedení NN ve správě EG.D, s.r.o. a metalický kabel ve správě CETIN, a. s.

Vodovod

Obec Lažínky je napojena na veřejný vodovod Vranov – Třebíč.

Řešená lokalita bude napojena na stávající rozvody vodovodu v obci. Každý RD bude mít vytvořenou přípojku DN 32 mm napojenou na navrhovaný vodovodní řad v přílehlé komunikaci a ukončenou ve vodoměrné šachtě na pozemku RD. Hlavní vodovodní řad DN100 bude mít parametry odpovídající ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb a bude zokruhován.

Bilance potřeby pitné vody:

V řešeném území je navrženo celkem 23 rodinných domů, tj. cca 92 obyvatel.

Předpokládaná roční spotřeba vody (dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. v platném znění):

I. BYTOVÝ FOND

BYTY		
3.	Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok	35 m ³
RODINNÉ DOMY		
	Spotřeba spojená s očištěním okolí RD i s očištěním osob při aktivitách v zahradě na jednoho obyvatele bytu v rodinném domě	1 m ³

Počet předpokládaných obyvatel:

92 os.

Spotřeba vody vypočtená:

$(35+1) \times 92 = 3312 \text{ m}^3/\text{rok}$

Předpokládaná celková předpokládaná roční spotřeba vody bude **3312 m³/rok**.

Do doby realizace veřejného vodovodu je možné řešit zásobování rodinných domů vodou lokálně (studna). Po případném budoucím napojení rodinného domu na veřejný vodovod nesmí být vodovodní přípojka a vnitřní vodovod propojeny s jiným zdrojem vody.

Kanalizace splašková

V obci Lažínky je samostatným projektem navrženo vybudování tlakové splaškové kanalizace, která bude vycházet z navržené čerpací stanice na jihovýchodním okraji obce a směřovat na ČOV do Moravských Budějovic. K čerpací stanici bude svedena gravitační splašková kanalizace z obce.

V řešeném území je proto navržena gravitační splašková kanalizace s přípojkami DN150 vyvedenými na pozemky jednotlivých RD a zakončenými na pozemku RD plastovou revizní šachtou DN400. Tato gravitační splašková kanalizace bude svedena do kanalizačního řadu procházejícího po jižním okraji řešeného území vedoucímu k navržené čerpací stanici na jihovýchodním okraji obce.

Splaškové stoky budou vedeny ve veřejném prostranství v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích objektů na kanalizační síť.

Do doby realizace veřejné splaškové kanalizace budou splaškové vody z RD likvidovány individuálně – buď v jímkách na vyvážení, nebo v domovní ČOV.

Bilance splaškových odpadních vod:

Množství vypouštěných splaškových vod odpovídá v hlavních parametrech spotřebě vody, tj. **3312 m³/rok**.

Kanalizace dešťová

Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné.

Dešťové vody z pozemků pro výstavbu RD budou přednostně využívány, případně zasakovány přímo na pozemku stavby.

Dešťová voda z komunikací a chodníků bude dešťovou kanalizací svedena do vsakovacích objektů umístěných na jižní straně řešeného území v plochách veřejného prostranství s převahou zeleně s bezpečnostním přepadem do Lažinského rybníka.

Umístění vsakovacích objektů na plochách veřejného prostranství na jižním okraji řešeného území je výhodné jak z hlediska spádových poměrů, tak i tím, že nebude vznikat riziko podmáčení pozemků RD. Velikost a přesné umístění vsakovacích objektů bude předmětem navazující dokumentace.

Konkrétní způsob likvidace dešťových vod bude navržen na základě závěrů hydrogeologického průzkumu.

Rozvody silnoprůdu

V centrální části řešeného území se na pozemku p. č. 393/5 dříve nacházel objekt živočišné zemědělské výroby, ke kterému bylo přivedeno nadzemní vedení NN ve správě EG.D, s.r.o.

Územní studie navrhuje přeložení tohoto nadzemního vedení NN. Kabelový rozvod NN bude nově veden jako podzemní v plochách navržených veřejných prostranství se smyčkovým napojením přípojkových skříní budoucích RD.

Do doby realizace přeložky nadzemního vedení NN je možné toto vedení využít k napojení stavebního pozemku B1 na síť elektro.

Přípojkové skříně (pokud je to možné a vhodné) budou umístovány na roh pozemku tak, aby byly přístupné z veřejného prostranství a sloužily nejlépe pro 2 stavební pozemky.

Veřejné osvětlení

Podél navržených komunikací bude rozvedena síť veřejného osvětlení. Rozvod VO bude podzemní a vedení bude uloženo souběžně s vedením NN jednostranně v zeleném pásu podél komunikací, kde budou umístěny i stožáry VO. Navrhované rozvody veřejného osvětlení budou napojeny na stávající rozvody v obci. Ve východní a v západní části řešeného území bude umístěn vždy jeden hlásič místního rozhlasu.

Plynovod

Obec Lažínky je napojena na STL plynovod. Řešené území bude napojeno na stávající rozvody STL plynovodu v obci. Přípojky budou ukončeny v typizovaných skříních na hranici pozemku odběratele, ve skříních bude umístěn regulátor tlaku, plynoměr a HUP.

Nakládání s odpady

Nakládání s komunálním odpadem v řešeném území bude součástí svozového systému odpadů obce Lažínky. Každý rodinný dům bude mít vyčleněné vhodné místo pro umístění nádoby na domovní odpad na pozemku RD. Na jihovýchodním okraji řešené lokality bude v návaznosti na navrženou místní komunikaci vytvořeno místo pro nádoby na tříděný odpad.

Technická infrastruktura je v grafické části územní studie zobrazena pouze orientačně. Podrobný návrh jednotlivých sítí, včetně stanovení připojovacích bodů a podmínek napojení budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Zastavitelná plocha Z33 je v Územním plánu Moravské Budějovice vymezena jako bydlení – v rodinných domech (BI) – tj. bydlení v rodinných domech a usedlostech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Poblíž východního okraje řešeného území se nachází stávající dětské hřiště. Územní studie Lažínky-západ zpracovaná pro zastavitelné plochy Z31 a Z32 počítá s vymezením plochy veřejného prostranství, kde by také bylo možné případné dětské hřiště umístit. Řešená lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a bude využívat občanské vybavení v obci Lažínky, případně v blízkých Moravských Budějovicích.

Pozemky pro stavby občanského vybavení proto nebyly v řešeném území vymezeny.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Zastavitelná plocha Z33 (BI) má výměru **3,79 ha**.

V odstavci (5) §15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu je uvedeno, že se pro návrhovou plochu pro bydlení o rozloze větší než 20 000 m² stanovuje požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.

Územní plán Moravské Budějovice pro zastavitelnou plochu stanovuje požadavek, že pro každé 2 ha plochy bude vymezeno 1000 m² veřejného prostranství - např. dětské hřiště, rekreační hřiště, veřejnou zeleň.

Pro zastavitelnou plochu Z33 je tedy nutné vymežit plochu veřejného prostranství o velikosti minimálně 1895 m². Součet ploch veřejného prostranství s převažujícím podílem zeleně vymezených v rámci zastavitelné plochy Z33:

$$383 \text{ m}^2 + 1042 \text{ m}^2 + 355 \text{ m}^2 + 260 \text{ m}^2 + 330 \text{ m}^2 = \mathbf{2370 \text{ m}^2}$$

Požadavek výše uvedené vyhlášky i Územního plánu Moravské Budějovice je splněn.

C) KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Součástí veřejné infrastruktury je dle §10 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon i zelená infrastruktura.

Územní studie pracuje s co největším propojením navrhované zástavby se zelení. Proto byly plochy veřejného prostranství s převažujícím podílem zeleně situovány při jižním okraji zastavitelné plochy Z33 – budou tvořit plynulý přechod zástavby do nezastavěného území na jihu.

Komunikace na jižní straně lokality jsou řešeny formou obytné zóny a cesty pro pěší a cyklisty v zeleni.

6. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie vymezuje tyto stavební pozemky určené k výstavbě samostatně stojících rodinných domů:

Označení	Výměra (m ²)	Označení	Výměra (m ²)	Označení	Výměra (m ²)
A1	813	C1	1489	D1	842
A2	984	C2	1524	D2	1265
A3	871	C3	970	D3	1289
A4	1012	C4	1124		
A5	888	C5	1306		
A8	846	C6	1070		
A9	830	C7	924		
A10	932	C8	994		
B1	8456	C9	1207		

Celkový počet pozemků k výstavbě rodinných domů: 23

Vzhledem k charakteru stávající zástavby Lažinek a pozici řešené lokality na přechodu zástavby do volné krajiny byla zvolena zástavba samostatně stojícími rodinnými domy na pozemcích o rozloze obvyklé pro venkovská sídla. Výjimku tvoří pouze stavební pozemek B1, který se nachází v místě původního zemědělského objektu, který má definované odlišné regulativy. Bude se jednat o samostatně stojící rodinný dům obklopený zelení, čímž dojde k jeho plynulému zapojení do okolního přírodního prostředí.

Závazným regulativem je **stavební čára** vymezená v grafické části dokumentace, kterou **hlavní i vedlejší stavby** (kromě oplocení a zpevněných ploch) **nesmějí svým umístěním překročit a zároveň na ní hlavní stavby musí ležet svojí hranou** ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Rozhraní nelze překročit směrem ven. Stavební čára je chápána jako otevřená – rozhraní může být stavebně přerušované na hranicích sousedních parcel stavebními mezerami.

Hlavní stavbou souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní. Stavby vedlejší mohou od stavební čáry ustupovat, nesmějí ji však překročit směrem k veřejnému prostranství (kromě oplocení a zpevněných ploch).

Stanovená stavební čára slouží pro vytvoření odstupu od přilehlého veřejného prostranství, možnosti odstavení osobních automobilů na pozemku stavby a dosažení harmonického vzhledu uličního prostoru. Stavební čára je převážně umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku – viz grafická část dokumentace.

Dalším závazným regulativem je **regulační čára** vymezená v grafické části dokumentace, kterou **hlavní i vedlejší stavby nesmějí svým umístěním překročit**.

Regulační čára je chápána jako nepřekročitelná hranice, rozhraní nemusí být dokročeno, nelze ho ovšem překročit směrem ven k veřejnému prostranství. Regulační čára je vymezena převážně 2 m od hranice pozemku směrem ke komunikaci a zaručuje minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku.

Zastavěnost stavebního pozemku, do které se počítají hlavní i vedlejší stavby, bude max. 40 %.

Jedná se o přechod zástavby do krajiny, vymezené stavební pozemky jsou dostatečně velké pro umístění standardního rodinného domu a souvisejících zpevněných ploch, či vedlejších staveb. Koeficient byl stanoven z důvodu zamezení příliš intenzivní výstavbě a zachování zeleně zahrad.

Rodinné domy budou mít **maximálně jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví**.

Vzhledem k většímu spádu terénu mohou mít rodinné domy i podzemní podlaží.

Hlavní objekty (RD) budou řešené jako **samostatně stojící, obdélníkového půdorysu**, či **půdorysu do „L“**, zastřešené **sedlovými střechami** o sklonu **35-45° s hlavním hřebenem orientovaným rovnoběžně s přílehlou komunikací**.

Hlavní hřeben je nejvyšší horizontální hrana střechy tvořená průnikem dvou střešních rovin. Určuje základní orientaci a charakter střechy.

Pro zástavbu Lažinek jsou charakteristické rodinné domy do „L“ s hřebenem orientovaným rovnoběžně s přílehlou komunikací, s obytnou částí do ulice a s hospodářským zázemím vybíhajícím směrem do zahrady. Proto v případě řešené lokality doporučujeme půdorys objektu do „L“.

Stavební pozemek **B1** tvoří výjimku – nemá definovanou stavební čáru, pouze regulační čáru pro zachování odstupu zástavby od komunikace. Na stavebním pozemku B1 se bude nacházet **samostatně stojící rodinný dům zastřešený sedlovou střechou**. Sklon střechy, pozice hlavního hřebene ani půdorysný tvar není definován. Objekt může být srubového charakteru.

Na stavebním pozemku B1 se nacházel objekt živočišné výroby. Jednalo se o soliterní objekt. Z tohoto důvodu se i k budoucímu využití tohoto pozemku přistupuje individuálním způsobem.

Od umístění a tvaru rodinných domů zobrazených v grafické části územní studie je možné se odchýlit při splnění regulativů popsaných v textové části.

MATERIÁLY

Fasáda

- Omítka s malbou tlumené barvy (např. lomená bílá, světle šedá, světle béžová apod.), sokl může být v tmavším odstínu
- Kamenný obklad v přírodní barvě
- Dřevěný obklad v přírodní barvě
- U stavebního pozemku B1 je přípustný srub s viditelným masivním dřevem

Střešní krytina

- U hlavních staveb bude skládaná z keramických či betonových tašek v odstínech šedé, černé či červené.

- U vedlejších staveb může být navíc i z fólie v šedé barvě, plechová či formou vegetační střechy.

Oplocení

- Oplocení směrem do veřejného prostoru bude výšky max. 1,5 m a bude částečně transparentní (nepřípustné jsou zdi tvořící bariéru v průhledu na průčelí objektu apod.)

Doporučujeme prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez vjezdové brány. Boční strany vjezdu pak mohou být oploceny v duchu oplocení do veřejného prostoru.

7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A JEHO PROVÁDĚCÍMI PRÁVNÍMI PŘEDPISY, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A JEHO PROVÁDĚCÍMI PRÁVNÍMI PŘEDPISY

Jelikož se jedná o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, byl návrh územní studie v souladu s odst. (4) § 68 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, pořizovatelem předložen k projednání zastupitelstvu. **Zastupitelstvo města Moravské Budějovice** na svém 14. zasedání dne 9. 6. 2025 **návrh Územní studie Lažínky severozápad odsouhlasilo.**

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu je zakotvena v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. Podrobnosti jednotného standardu územní studie určuje vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, zejména v § 37 a příloze č. 25 k této vyhlášce.

Vyhláška č. 157/2024 Sb. definuje standardizované jevy územní studie a jejich datovou strukturu, stanovuje požadavky na označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat.

PROTOKOL Z ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE

Protokol pro předaný balíček: DUS_591181

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná

Zadaný druh dokumentu: Územní studie (DUS)

Zadaný způsob projednání: Nové

Zadaná etapa pořizování: Nezadaná

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní studie (DUS)

Způsob projednání: Nové

Etapa pořizování: Návrh

Kód územní studie: 591181

Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními

Výsledek importu: Bez importu do NGÚP

Začátek: 11.06.2025 10:15:03

Konec: 11.06.2025 10:16:06

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie Kód Zpráva

Informace 1041 Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.

Informace 1042 Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.

Informace 1043 Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.

Informace 1044 Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.

Informace 1045 Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.

Informace 1046 Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie Kód Zpráva

Informace 1070 Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.

Informace 1071 Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.

Informace 1072 Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.

Informace 1073 Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.

Informace 1074 Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.

Informace 1075 Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.

Informace 1076 Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**

C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb**

E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_p: 1

Vrstva Kategorie Kontrola Kód Zpráva

reseneuzemi_p Varování A 1102 Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.

reseneuzemi_p Varování A 1102 Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.

reseneuzemi_p Informace A 1150 Atribut kod_eupc vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.

reseneuzemi_p Informace B 1262 Povolené hodnoty atributu "Kod_EUPC" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.

reseneuzemi_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.

reseneuzemi_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.

reseneuzemi_p Informace E 1550 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.

reseneuzemi_p Informace E 1551 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

reseneuzemi_p Informace E 1553 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

reseneuzemi_p Informace E 1555 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie Kód Zpráva

Informace 2004 Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Informace 2004 Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Informace 2009 Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.

Identifikátor zpracování: 34664694-ec76-1b2c-a4e4-229d0191d3e1

Dokumentace je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho výše uvedenou prováděcí vyhláškou.

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S CHARAKTEREM ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT

Územní studie vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Při řešení byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.

Územní studie v souladu s požadavky Územního plánu Moravské Budějovice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického, archeologického dědictví a zelené infrastruktury. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do koncepce plošného a prostorového uspořádání území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, včetně zajištění prostupnosti území.

Územní studie pracuje se stávající památkou místního významu – křížkem. Dojde k jeho zdůraznění – bude se nacházet v průhledové ose u křižovatky místních komunikací. Zároveň doporučujeme výsadbou stromořadí podél navržené komunikace od stávající zástavby až ke křížku.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje stavební zákon.

8. FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU



Místo dopravního napojení Z95 (DS)



Pohled na křížek z východní strany

TEXTOVÁ ČÁST

Textová část územní studie celkem obsahuje 15 stran.

GRAFICKÁ ČÁST

1	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
2	Katastrální situační výkres	1 : 2 000
3	Schéma dopravního řešení	1 : 2 000
4	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 1 000
5	Koncepce technické infrastruktury	1 : 1 000
6	Hlavní výkres – urbanistické řešení	1 : 1 000