



Váš dopis s čj.:

Ze dne:

Číslo jednací: [OUL-0646/2025](#)

Spisová značka: [PI/1/2025](#)

Vyřizuje: [Petr Uhlíř](#)

Telefon: [724164288](#)

E-mail: obec@libnic.cz

Datová schránka: [sm5bw22](#)

Datum: [07.08.2025](#)



Odpověď na dotaz dle z. č. 106/1999 Sb.

Dobrý den,

na základě Vaší žádosti, která byla doručena dne 25.7.2025, podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, Vám sdělujeme následující:

1.

1. Dne 7. 10. 2022 požádala pracovnice obce z pokynu starosty neformálně e-mailem Ing. arch. Daňka o vyslovení názoru na návrh územní studie pro území ÚS3.
2. Žádost o posouzení územní studie odeslala pracovnice obecního úřadu na pokyn starosty obce.
3. E-mail zasíláme přílohou č. 1.
4. Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla. Starosta obce tedy vždy postupoval v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce.
5. Výstavba v území SO17 vzhledem k jejímu objemu významně ovlivní další vývoj obce Libníč, v rámci dalšího rozvoje obce je starosta povinen postupovat ve veřejném zájmu. Z pohledu obce je posouzení návrhu územní studie plně ve veřejném zájmu.
6. Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla. Starosta obce tedy vždy postupoval v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce. Zároveň je nutno konstatovat, že usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo pravděpodobně po právní stránce nevykonatelné, a to zejména z toho důvodu, že starosta obce nebyl v intencích tehdy platné právní úpravy subjektem oprávněným k postupu dle ust. § 162 a §165 zákona.
7. Starosta obce v souladu s ust. § 103 zákona 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů, zastupuje obec navenek, zároveň vykonává v zákonem stanoveném rozsahu povinnosti rady obce v obcích, kde není rada obce volena. Součástí výkonu těchto kompetencí je rovněž příprava podkladů pro zasedání zastupitelstva obce a plnění úkolů v samostatné působnosti obce. Starosta obce tedy postupoval plně v rozsahu svých zákonem stanovených kompetencí a povinností. Hodnocení územní studie nebylo obcí účtováno, obec tedy za zpracování tohoto posudku nic nehradila.
8. Posouzení územní studie bylo zadáno e-mailem v návaznosti na ústní konzultaci.

2.

Dne 7. 10. 2022 požádala pracovnice obce z pokynu starosty neformálně e-mailem Ing. arch. Daňka o vyslovení názoru na návrh územní studie pro území ÚS3.



Program zastupitelstva obce podléhá právní úpravě § 94 zákona 128/2006 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších právních předpisů, který stanoví v odst. 1, že „*právo předkládat návrhy k zařazení na pořad jednání připravovaného zasedání zastupitelstva obce mají jeho členové, rada obce a výbory,*“ a dále v odst. 2 je zakotveno, že „*o zařazení návrhů přednesených v průběhu zasedání zastupitelstva obce na program jeho jednání rozhodne zastupitelstvo obce.*“

Návrh jednání zastupitelstva obce připravuje starosta obce ve spolupráci s členy zastupitelstva obce. Program zastupitelstva obce schvaluje zastupitelstvo při zahájení jednání zastupitelstva.

Návrh na revokaci usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 vycházelo z pracovní schůzky se zástupci advokátní kanceláře Frank Bold advokáti.

Obec Libníč nemá k dispozici písemný dokument, který by tuto skutečnost dokládal.

Obec Libníč nemá k dispozici písemný dokument, který by tuto skutečnost dokládal.

Obec Libníč nemá k dispozici písemný dokument, který by obsahoval návrh na zařazení tohoto bodu na jednání zastupitelstva.

3.

Obec Libníč nemá k dispozici písemný podklad, který by dokládal označení posudku za negativní stanovisko. Zastupitelé obce byli seznámeni s kompletním zněním posudku, jeho posouzení tedy bylo ponecháno na úvaze zastupitelů v rámci hlasování o revokaci usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022.

4.

Dne 7. 10. 2024 požádala pracovnice obce z pokynu starosty neformálně e-mailem Ing. arch. Daňka o vyslovení názoru na návrh územní studie pro území ÚS3.

Obec Libníč nemá písemné podklady k zadání a přípravě posudku Ing. arch Daňka.

Posudek ÚS3 byl zpracován bezplatně.

Obec Libníč nemá písemné podklady k zadání a přípravě posudku Ing. arch Daňka.

Záznam o zadání posudku zasíláme přílohou tohoto dokumentu viz příloha č. 1.

5.

Tento závěr byl přijat usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022.

Obec Libníč nemá k dispozici písemný podklad, kdo inicioval změnu postoje k územní studii SO17.

Primárním důvodem pro změnu postoje k územní studii SO17 byly formální i věcné nedostatky územní studie (nebyla zpracována studie udržitelnosti, neodrážela požadavky obce na infrastrukturu a rozvoj občanské vybavenosti).

Tento závěr byl přijat usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022.

Tento závěr byl podkladem pro vyhlášení usnesení zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022.

Územní studie nebyla způsobilá zaregistrování ve smyslu požadavků stavebního zákona. Starosta obce není subjektem, který by byl oprávněn k postupu dle ust. 162 a 165 stavebního zákona.



Důvodem k revokaci byly věcné a formální nedostatky developerkou předloženého návrhu územní studie a skutečnost, že se ani přes opakovaná jednání nepodařilo uzavřít s developerkou smlouvou o spolupráci, která by zakotvila podmínky spolupráce při rozvoji na daném území. Revokace usnesení UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 byla výsledkem jednání zastupitelstva dne 19. 12. 2022. V době od 20. 7. 2022 do 19. 12. 2022 probíhala pracovní jednání, při kterých bylo zjištěno, že předložený návrh územní studie není způsobilým podkladem pro zpracování a pořízení územní studie.

Odkazujeme na zápis z jednání zastupitelstva ze dne 19. 12. 2022 zveřejněný na webových stránkách obce.
(<https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/02ab3f.pdf?nid=979&oid=10826074>)

Obec Libníč nemá k dispozici písemné podklady k těmto pracovním schůzkám.

Obec Libníč nemá k dispozici písemné podklady k těmto pracovním schůzkám.

Obec Libníč nemá k dispozici písemné podklady k těmto pracovním schůzkám.

Vady developerkou předloženého návrhu územní studie byly poprvé definovány posudkem Ing. arch. Daňka.

6.

Obec Libníč vycházela při stanovení dalšího postupu z konzultace s advokátní kanceláří Frank Bold advokáti, která v této věci poskytovala obci Libníč právní služby viz příloha č. 2.

S pozdravem

Petr Uhlíř, starosta

Obec Libníč

Od: Obec Libníč <obec@libnic.cz>
Odesláno: pátek 7. října 2022 9:20
Komu: 'atelierad@atelierad.cz'
Předmět: Libníč - studie
Přílohy: B.4.1 VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ - DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ.pdf;
B.4.2 VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ - NÁVRH ÚS.pdf; Územní studie
Libníč_Lokalita SO17_Textová část.docx; Územní studie Libníč_Lokalita SO17_Textová
část.pdf; ZADÁNÍ ÚS Libníč lokalitaSO17 v k. ú. Libníč 2022.pdf; B.1 SITUACE
ŠIRŠÍCH VZTAHŮ.pdf; B.2 VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ.pdf; B.3 VÝKRES
TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.pdf

Dobrý den,

Od p. Uhlíře Vám zasílám Územní studii pro lokalitu SO17 v k. ú. Libníč.

S přáním hezkého dne

Denisa Tischlerová

úředník OÚ Libníč

adresa: OÚ Libníč, Libníč 85, Libníč 373 71

tel.: +420 601 504 014

email: obec@libnic.cz





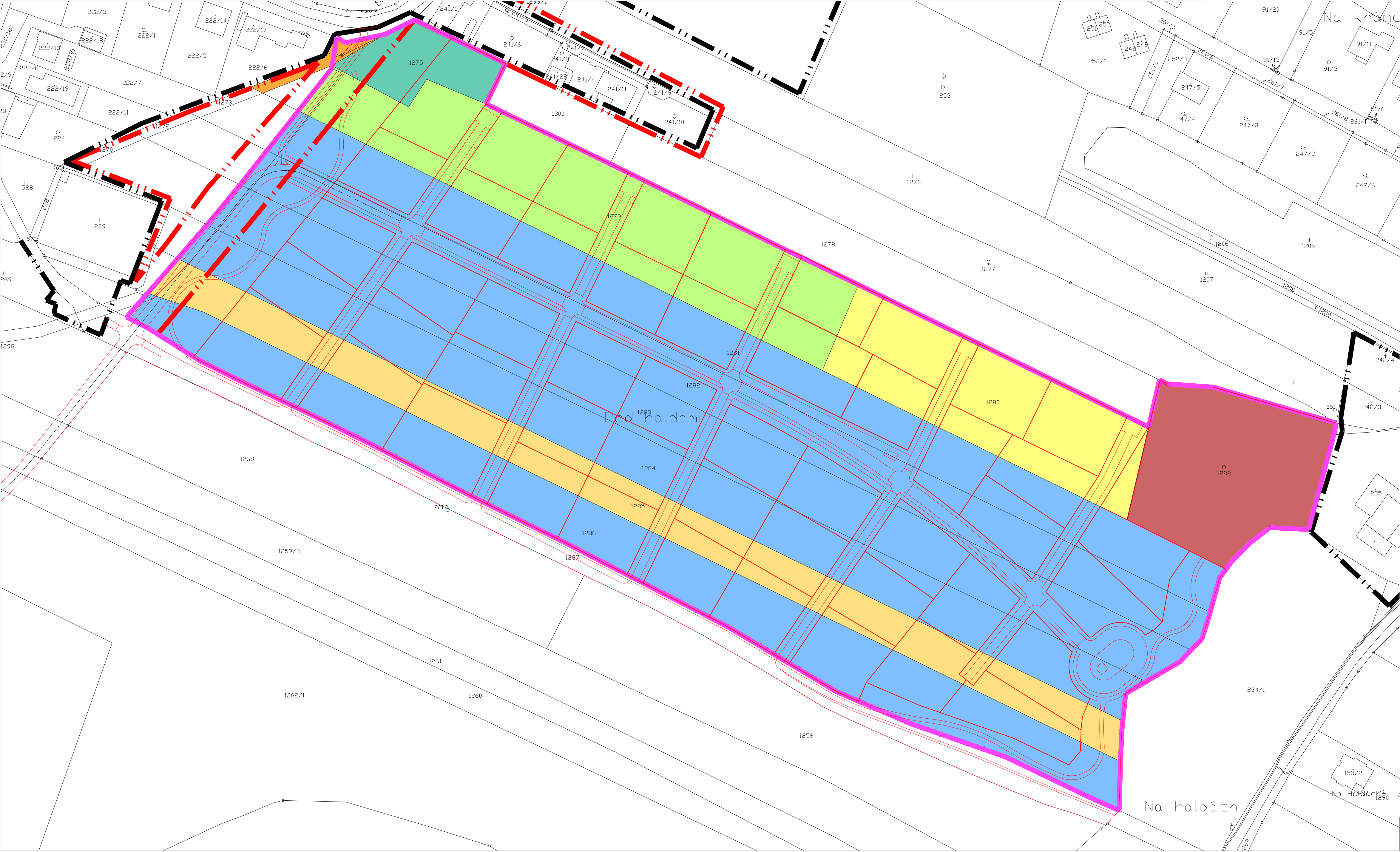
HRANICE A ZNAČENÍ	
	STAVEBNÍ HRANICE – NEPŘEKROČITELNÁ HRANICE
	KÓTA ODSUTPU REGULAČNÍCH ČAR OD HRANICE POZEMKU
	35 % = PROCENTO ZASTAVĚNOSTI
	V = MINIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU 1000 m²
	± = PODLAŽNOST: 2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ + MOŽNOST PODKROVÍ. MOŽNOST PODSKLEPENÍ
	H = MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY 9,5 m
OCHRANNÁ PÁSMA, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
	OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE
	OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
	OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ VN
	OCHRANNÉ PÁSMO PODZEMNÍHO VEDENÍ NN
	OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ

HRANICE A ZNAČENÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS Libnič Lokalita S017
	HRANICE POZEMKŮ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	ČÍSLO POZEMKU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (ÚP)
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH (ÚP)
	NOVĚ NAVRŽENÉ HRANICE POZEMKŮ
	NAVRŽENÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
	STÁVAJÍCÍ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
	ZPOMALOVAČÍ KOSTKY
	BUDOVY – RODINNÉ DOMY – ORIENTAČNÍ PLOCHA
	HRANICE NEZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
	VJEZD NA POZEMEK–NÁVH–ORIENTAČNÍ POLOHA
	POPIS PLOCH ZMĚN – ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ (ÚP)
	PROVĚŘENÍ ZMĚN ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDII (ÚP)

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
STAV	NÁVRH	
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY–SILNICE
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY–OBYTNÁ ZÓNA (20KM/H)
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY–CHODNIKY
		PLOCHY ZELENÉ VEŘEJNÉ

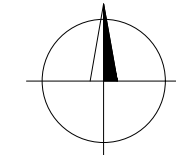
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ		
STAV	NÁVRH	NÁZEV
		VODOVOD
		KANALIZACE DEŠŤOVÁ
		KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
		VZDUŠNÉ VEDENÍ VN
		KABELOVÉ VEDENÍ NN
		SLABOPROUDÉ VEDENÍ

 U ZLATÉ STOKY 576, 370 01 LITVŇOVICE IČ 281 16 208 DIČ CZ28116208		Vypracoval Ing. arch. Radovan Vacík	Služba PD ÚS
		Vypracoval Bc. Martin Oudes	Datum 08/2022
Investor ATIRA Libnič, spol. s r.o., IČ: 09947396 Rybářská 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1		Měřítko 1:1000	Formát A4 8 x A4
Název zakázky ÚS Libnič Lokalita S017 v k.ú. Libnič		Č. výkresu B.3	Profese
Výkres VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			

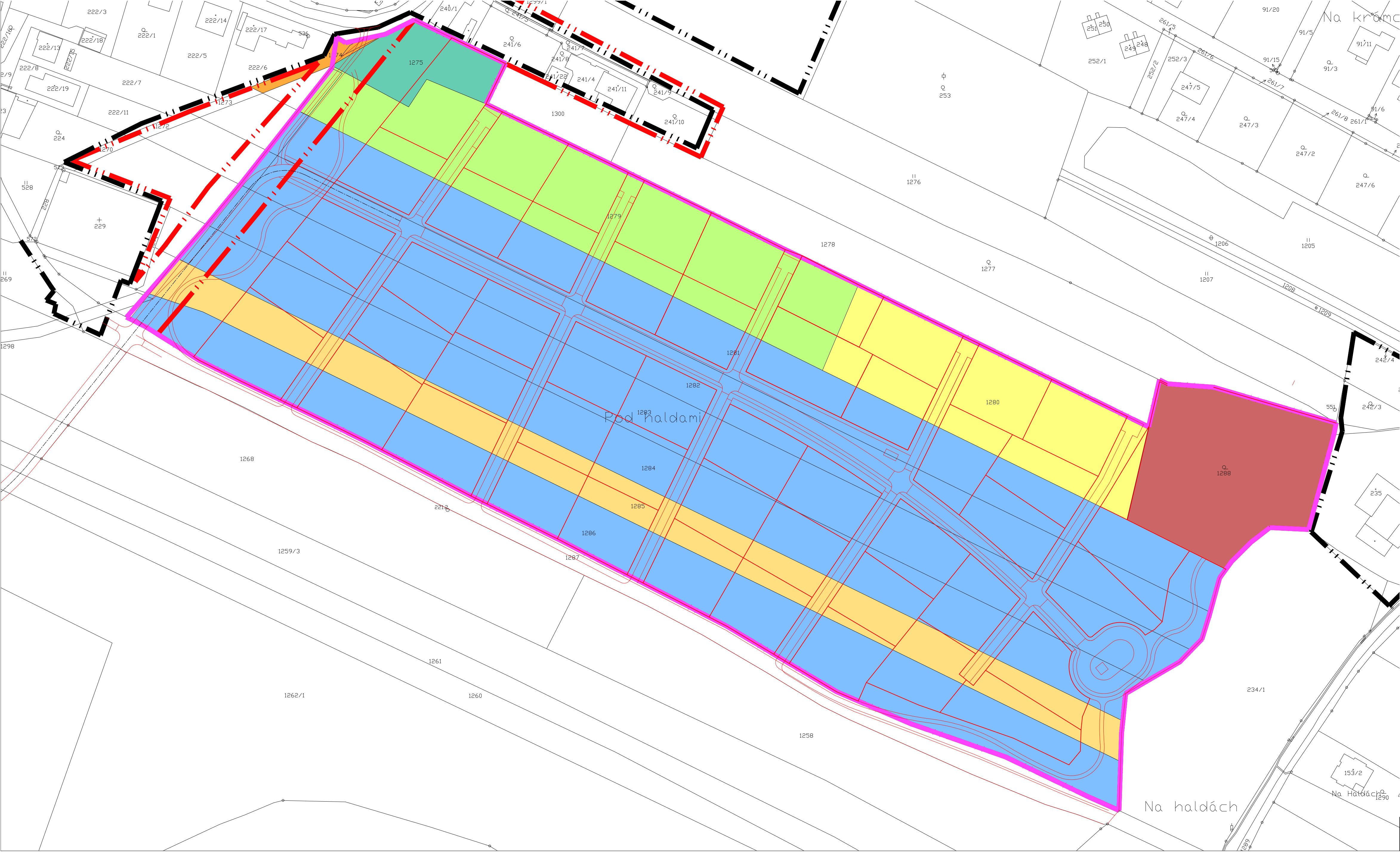


HRANICE A ZNAČENÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS Libníč Lokalita SO17
	HRANICE POZEMKŮ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	ČÍSLO POZEMKU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (ÚP)
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH (ÚP)
	NAVRŽENÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

HRANICE A ZNAČENÍ	
	ATIRA Libníč, s r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, Výměra cca 48.394 m ²
	Obec Libníč, č.p. 85, 373 71 Libníč Výměra cca 7.799 m ²
	Pouzar Milan, č.p. 54, 373 71 Libníč Výměra dle KN 6.041 m ²
	Karetová Debora doc. MUDr.CSc, Krajanská 387/11, Újezd u Práhoníc, 149 00 Praha 4, Výměra cca 9.603 m ²
	Zeman Jan, Branná 25, 379 01 Třeboň Výměra dle KN 1.595 m ²
	Pouzar Luboš Ing., č.p. 23, 373 71 Libníč Výměra dle KN 5.190 m ²

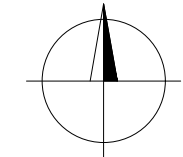


Generální projektant  U ZLATÉ STOKY 576, 370 01 LITVÍNOVICE IČ 281 16 208 DIČ CZ28116208	Autorizoval:	Stupeň PD	ÚS
	Ing. arch. Radovan Vacík	Datum	03/2022
	Vypracoval	Formát	8 x A4
	Bc. Martin Oudes	Měřítka	1:1000
Investor	ATIRA Libnič, spol. s r.o., IČ: 09947396 Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Č. výkresu	B.4.1
Název zakázky ÚS Libnič Lokalita SO17 v k.ú. Libnič		Profese	
Výkres			
VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ - DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ			



HRANICE A ZNAČENÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS Libnič Lokalita SO17
	HRANICE POZEMLKŮ DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	ČÍSLO POZEMLKU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (ÚP)
	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH (ÚP)
	NOVĚ NAVRŽENÉ HRANICE POZEMLKŮ
	NAVRŽENÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

HRANICE A ZNAČENÍ	
	ATIRA Libnič, s r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, Výměra cca 48.394 m ²
	Obec Libnič, č.p. 85, 373 71 Libnič Výměra cca 7.799 m ²
	Pouzar Milan, č.p. 54, 373 71 Libnič Výměra dle KN 6.041 m ²
	Karetová Debora doc. MUDr.CSc, Krajanská 387/11, Újezd u Práhonice, 149 00 Praha 4, Výměra cca 9.603 m ²
	Zeman Jan, Branná 25, 379 01 Třeboň Výměra dle KN 1.595 m ²
	Pouzar Luboš Ing., č.p. 23, 373 71 Libnič Výměra dle KN 5.190 m ²



Generální projektant  U ZLATÉ STOKY 576, 370 01 LITVÍNOVICE IČ 281 16 208 DIČ CZ28116208	Autorizoval:	Stupeň PD	ÚS
	Ing. arch. Radovan Vacík	Datum	08/2022
	Vypracoval	Formát	8 x A4
	Bc. Martin Oudes	Měřítka	1:1000
Investor ATIRA Libnič, spol. s r.o., IČ: 09947396 Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1		Č. výkresu	B.4.2
Název zakázky ÚS Libnič Lokalita SO17 v k.ú. Libnič		Profese	
Výkres			
VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ - NÁVRH ÚS			



U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice
281 16 208, DIČ: CZ2581 16 208

ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ
Lokalita SO17 v k.ú.: Libníč

ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ

Lokalita SO17 v k.ú.: Libníč



OBJEDNATEL

ATIRA Libníč, spol. s r.o.
IČ: 09947396
Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

POŘIZOVATEL

OBEC LIBNÍČ
Libníč č.p. 85, 373 71 Libníč

AUTORIZOVAL:

Radovan Vacík, ARCHITECTS
Bubenečská 496/53, 160 00 Praha – Bubeneč
IČ: 03895076
Ing. arch. Radovan Vacík
ČKA 04520

VYPRACOVAL

ATIRA CZ, spol. s r.o.
U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice
IČ: 281 16 208, DIČ: CZ2581 16 208

DATUM

08/2022

OBSAH

TEXTOV ČÁST

A	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	4
A.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	4
A.2	PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL	4
A.3	CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE	4
A.4	PODKLADY A DOKUMENTACE	5
B	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	5
B.1	PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP	5
B.2	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ	8
C	DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB	11
C.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE	11
C.2	ARCHITEKTONICKÉ PRINCIPY	11
D	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	12
D.1	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	12
E	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (STAVEBNÍ ČÁRY, STAVEBNÍ HRANICE, PODLAŽNOST, VÝŠKA ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)	13
E.1	PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE	13
F	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	14
F.1	PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP	14
G	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	14
G.1	ŘEŠENÍ ZELENĚ	14
G.2	VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZPF	15



U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice
281 16 208, DIČ: CZ2581 16 208

ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ
Lokalita SO17 v k.ú.: Libníč

G.3	VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ PUPFL	15
G.4	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	15
H	CIVILNÍ OCHRANA.....	15
I	PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA, LIMITY ÚZEMÍ	15
J	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	15
K	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ	16
L	ZÁVĚR.....	16

GRAFICKÁ ČÁST

B.1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.2 VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

B.3 VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

B.4.1 VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ – DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

B.4.2 VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ – NÁVRH ÚS

TEXTOVÁ ČÁST

A Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

A.1 Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na jižním okraji malé obce Libníč, která spadá pod okres České Budějovice, od kterých je vzdálená severovýchodním směrem přibližně 10 km. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou. Přes obec vede síť cyklostras 1107: Libníč – Hůry – Adamov – Rudolfov a 1243: Libníč – Jelmo – Lišov – Hůrky – Dolní Slověnice – Horní Slověnice. Řešené území je v místní části „Pod Haldami“.

Z platné územně plánovací dokumentace vyplývá povinnost zpracování územní studie pro lokalitu SO17 – plochy smíšené obytné. Součástí územní studie jsou dvě plochy veřejného prostranství VP36, VP37 a plocha dopravní infrastruktury DI28. Územním plánem Libníč byla plocha SO vymezena jako plocha smíšená obytná, kde hlavním využitím je bydlení, včetně podnikání nesnižující kvalitu prostředí. Jsou zde vymezeny pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství, dále pozemky dopravní a technické infrastruktury.

A.2 Přehled vlastníků dotčených parcel

K.Ú.	PARC.Č.	VÝMĚRA [m²]	VLASTNICKÁ PRÁVA
Libníč	1288	5.190	Pouzar Luboš Ing., č.p. 23, 373 71 Libníč
	1286	cca 10.527	ATIRA Libníč, spol. s r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
	1285	cca 7.810	Obec Libníč, č.p. 85, 373 71 Libníč
	1284	cca 9.104	ATIRA Libníč, spol. s r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
	1283	cca 10.224	
	1282	cca 8.833	
	1281	cca 9.684	
	1280	6.041	Pouzar Milan, č.p. 54, 373 71 Libníč
	1279	cca 9.614	Karetová Debora doc. MUDr.CSc, Krajanská 387/11, Újezd u Průhonic, 149 00 Praha 4
	1275	1.595	Zeman Jan, Branná 25, 379 01 Třeboň

A.3 Cíle územní studie

Územní plán Libníč, byl vydán zastupitelstvem obce Libníč formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 14.8.2018 zpracovaný od „Projektový Ateliér AD s.r.o.“. Povinnost zpracování územní studie pro plochy smíšené obytné (SO17), vyplývá z Opatření obecné povahy.

Hlavními cíli územní studie jsou:

- stanovení podrobných podmínek pro rozhodování v území;
- **zajištění koncepčního rozvoje území** a tím zkvalitnění životních podmínek v území a ochranu jeho hodnot;
- podrobné řešení **členění ploch na jednotlivé pozemky** a jejich dopravní napojení;

- napojení na technickou infrastrukturu;
- stanovení podmínek pro **umístění a prostorové uspořádání staveb**, včetně podmínek ochrany území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně)

A.4 Podklady a dokumentace

Pro zpracování územní studie Libníč, Lokalita SO17 v k.ú. Libníč byly použity následující podklady:

- Územní plán Libníč
- Katastr nemovitostí
- Vyjádření správců sítí technické infrastruktury
- Mapové podklady Geoportál Jihočeského kraje

B Podmínky pro vymezení a využití pozemků

B.1 Podmínky vyplývající z ÚP

Obec Libníč má platný územní plán, jehož účinnost nastala dne 14.8.2018. Územní plán určuje urbanistickou koncepci sídla, vymezuje nové plochy pro bydlení a určuje plochy, kde je povinnost prověření využití území územní studií. Povinnost zpracování územní studie, vyplývající z platné územně plánovací dokumentace je i pro lokalitu SO17 k.ú. Libníč, součástí územní studie jsou v dané lokalitě dvě plochy veřejného prostranství označené VP36, VP37 a plocha dopravní infrastruktury označená DI28.

Z územního plánu, písm. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vyplývá následující:

B.1.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – návrh

Hlavní využití:

- *Bydlení, včetně podnikání nesnižující kvalitu prostředí*

Přípustné využití:

- *Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky dopravní a technické infrastruktury.*
- *Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např. bydlení v rodinných domech, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení).*

Podmíněně přípustné využití:

- *Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.*
- *Podnikání, za podmínky, pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání.*
- *U ploch SO17 je umožněna výstavba za podmínky, že plochy budou dopravně obslouženy z nově budované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem*

je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 taktéž podmínkou výstavby v těchto plochách. Realizace výstavby na plochách SO17 je možná až po splnění výše uvedeného.

Nepřípustné využití:

- *Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary.*
- *Výstavba řadových domů, dvojdomů, bytových domů a samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).*

Podmínky pro plošné využití území

- *Celková zastavěnost plochy - maximálně 35 %*
- *Velikost stavebních pozemků - minimálně 1000 m².*

Podmínky pro výškové využití území

- *Výšková hladina zástavby - 2 nadzemní podlaží s možností podkroví (maximálně 9,5 m).*

B.1.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – stav, návrh

Hlavní využití

- *Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití 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), rozšíření či směrové, výškové úpravy trasy silnice III. třídy do normových parametrů, stavby spojené s vytvořením technického zázemí či technické infrastruktury. U navržené lokality VP37 je přípustné zřízení dopravní infrastruktury formou okružní křižovatky.*

Nepřípustné využití

- *Jiné než hlavní a přípustné využití.*

Typy podmínek

- *Lokalita VP36 je navržena z důvodu vymezení veřejných prostranství u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.*

B.1.3 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – stav, návrh

Hlavní využití

- *Dopravní infrastruktura.*

Přípustné využití

- *Plochy silniční zahrnující pozemky pro návrh dálnice D3, III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.*



U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice
281 16 208, DIČ: CZ2581 16 208

ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ
Lokalita SO17 v k.ú.: Libníč

Cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, plyn, kanalizaci, ČOV, elektřinu, spoje), bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

- Jiné, než přípustné využití území je nepřípustné.

B.1.4 Koncepce vodohospodářská

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelné plochy v navržené lokalitě budou zásobovány vodou prodloužením stávajících zásobních řadů veřejného vodovodu v trasách komunikací k jednotlivým rodinným domům.

Kanalizace

Likvidace odpadních vod bude řešena nově navrženou oddílnou splaškovou kanalizací zakončenou centrální ČOV.

Likvidaci srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy řešit odvedením do dešťové kanalizace s retenční nádrží před vypuštěním do vodního toku (komunikace, zpevněné plochy a společná prostranství).

Likvidace srážkových vod z jednotlivých nových rodinných domů musí být řešena v souladu s § 5 odst. (3) vodního zákona – z větší části zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích vlastníků (retenční nádrže, vsakovací tělesa aj.).

B.1.5 Koncepce energetického řešení

Zastavitelné plochy budou napojeny v souladu s koncepcí uvedenou v platné územně plánovací dokumentaci – ze stávající trafostanice TS, dle vyjádření E-ON České Budějovice.

B.1.6 Zásobování plynem

V sídle Libníč je provedena plynofikace. V rámci nové zástavby budou budovány nové plynovodní řady. V území bude popřípadě využíváno alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární kolektory, apod.).

B.1.7 Dopravní infrastruktura

Územní studie bude podrobně řešit dopravní napojení předmětné lokality v souladu s návrhem v územním plánu Libníč a s ohledem na navrženou zástavbu.

Doprava v klidu – v řešené lokalitě musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

B.1.8 Plošné vymezení zastavitelné plochy Libníč – lokalita SO17, včetně zastavitelných ploch VP36, VP37, vše v k.ú. Libníč

Vymezení řešeného území Územní studie Libníč – lokalita SO17 v k. ú. Libníč vychází z výkresové části platného územního plánu Libníč. Jedná se o zastavitelnou plochu SO17 - „plochy smíšené obytné“ v jižní

části sídla Libníč k. ú. Libníč, včetně zastavitelných ploch VP36, VP37 - „plochy veřejného prostranství“ a zastavitelné plochy DI28 – „plochy dopravní infrastruktury“. Zmiňovaná lokalita navazuje na zastavěné území sídla Libníč.

B.1.9 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Návrh prostorového uspořádání řešeného území, v případě potřeby stanoví stavební čáru nebo vymezí na pozemku zastavitelnou plochu s ohledem na stávající charakter zástavby. Studie může stanovit podmínky pro další dělení pozemků.

B.2 Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

B.2.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – návrh

Hlavní využití:

Bydlení, včetně podnikání nesnižující kvalitu prostředí

Přípustné využití:

- Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství
- Pozemky dopravní a technické infrastruktury.
- Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např. bydlení v rodinných domech, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

- Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.
- Podnikání, za podmínky, pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání.
- U ploch SO17 je umožněna výstavba za podmínky, že plochy budou dopravně obslouženy z nově budované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 taktéž podmínkou výstavby v těchto plochách. Realizace výstavby na plochách SO17 je možná až po splnění výše uvedeného.

Nepřípustné využití:

- Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary.
- Výstavba řadových domů, **dvojdomů**, bytových domů a samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Podmínky pro plošné využití území

- Celková zastavěnost plochy – maximálně 35 %



U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice
281 16 208, DIČ: CZ2581 16 208

ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ
Lokalita SO17 v k.ú.: Libníč

- Velikost stavebních pozemků – minimálně 1000 m².

Podmínky pro výškové využití území

- Výšková hladina zástavby – 2 nadzemní podlaží s možností podkroví (maximálně 9,5 m).

B.2.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – stav, návrh

Hlavní využití

- Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití 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), rozšíření či směrové, výškové úpravy trasy silnice III. třídy do normových parametrů, stavby spojené s vytvořením technického zázemí či technické infrastruktury. U navržené lokality VP37 je přípustné zřízení dopravní infrastruktury formou okružní křižovatky.

Nepřípustné využití

- Jiné než hlavní a přípustné využití.

Typy podmínek

- Lokalita VP36 je navržena z důvodu vymezení veřejných prostranství u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.

B.2.3 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – stav, návrh

Hlavní využití

- Dopravní infrastruktura.

Přípustné využití

- Plochy silniční zahrnující pozemky pro návrh dálnice D3, III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení. Cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, plyn, kanalizaci, ČOV, elektřinu, spoje), bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

- Jiné, než přípustné využití území je nepřípustné.

B.2.4 Koncepce vodohospodářská

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelné plochy v navržené lokalitě budou zásobovány vodou prodloužením stávajících zásobních řadů veřejného vodovodu v trasách komunikací k jednotlivým rodinným domům.

Kanalizace

Likvidace odpadních vod bude řešena nově navrženou oddílnou splaškovou kanalizací zakončenou centrální ČOV.

Likvidaci srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy řešit odvedením do dešťové kanalizace s retenční nádrží před vypuštěním do vodního toku (komunikace, zpevněné plochy a společná prostranství).

Likvidace srážkových vod z jednotlivých nových rodinných domů musí být řešena v souladu s § 5 odst. (3) vodního zákona – z větší části zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích vlastníků (retenční nádrže, vsakovací tělesa aj.).

B.2.5 Koncepce energetického řešení

Zastavitelné plochy budou napojeny v souladu s koncepcí uvedenou v platné územně plánovací dokumentaci – ze stávající trafostanice TS, dle vyjádření E-ON České Budějovice.

B.2.6 Zásobování plynem

V sídle Libníč je provedena plynofikace. V rámci nové zástavby budou budovány nové plynovodní řady. V území bude popřípadě využíváno alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární kolektory, apod.).

B.2.7 Dopravní infrastruktura

Územní studie podrobně řeší dopravní napojení předmětné lokality v souladu s návrhem v územním plánu Libníč a s ohledem na navrženou zástavbu.

Doprava v klidu – v řešené lokalitě musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

B.2.8 Plošné vymezení zastavitelné plochy Libníč – lokalita SO17, včetně zastavitelných ploch VP36, VP37, vše v k.ú. Libníč

Vymezení řešeného území Územní studie Libníč – lokalita SO17 v k. ú. Libníč vychází z výkresové části platného územního plánu Libníč. Jedná se o zastavitelnou plochu SO17 - „plochy smíšené obytné“ v jižní části sídla Libníč k. ú. Libníč, včetně zastavitelných ploch VP36, VP37 - „plochy veřejného prostranství“ a zastavitelné plochy DI28 – „plochy dopravní infrastruktury“. Zmiňovaná lokalita navazuje na zastavěné území sídla Libníč.

B.2.9 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Návrh prostorového uspořádání řešeného území stanovuje stavební čáru 5,5 m od hranice pozemku směrem k příjezdové komunikaci (podrobné řešení viz. grafická část).

C Druh a účel umisťovaných staveb

C.1 Urbanistická koncepce

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z územního plánu obce Libníč. Tato studie je zpracovaná ze soukromého podnětu investora. Návrh vychází z požadavku ÚP na zachování venkovskému prostředí k celkovému měřítku stávající zástavby. Lokalita je lehce svažité směrem od severu na jih (nejnižší bod cca 475 m.n.m., nevyšší cca 500 m.n.m.). V současné době je lokalita využívána jako zemědělská půda.

Nově by zde vznikly stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů. Charakter výstavby je individuální bydlení trvalé. Nová zástavba by navazovala na tu stávající, čímž dojde k ucelení sídla. Návrh územní studie řeší dopravní obsluhu, i pěší komunikace. Lokalita SO17 byla převzata a již vyhodnocena ve schválené ÚPD. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu možnosti napojení na stávající místní komunikaci, dále pak z důvodů možnosti napojení na technickou infrastrukturu. Dále územní studie navrhuje řešení veřejných prostranství a výsadbu zeleně. Na těchto plochách vzniknou mlátové cestičky doplněné výsadbou vzrostlých stromů. Prostor pro veřejnou zeleň je zamýšlen i podél páteřní komunikace, kde dle koncepčního návrhu budou vysázené stromy. Přehledný návrh veřejných prostranství je patrný z grafické části této ÚS. Podmínkou pro výstavbu objektů pro bydlení soustředěných podél silnice III. třídy je prokázat eliminaci hlukové zátěže. Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu, na trvalé zlepšení vzhledu obce a kultivaci prostředí.

C.2 Architektonické principy

Cílem územní studie je vyloučení necitlivých návrhů architektonicky složitých stavebních hmot. Výchozí předlohou pro novou zástavbu bude historický vývoj obce (zástavba se vyznačuje převážně obdélníkovými půdorysy s delšími přesahy střech a za použití přírodních materiálů). Dále bude respektováno celkové měřítko obce a nebudou vytvářeny nové stavební dominanty. Nová zástavba bude nízkopodlažní, do výšky max. 9,5 m se 2 NP s možností využití podkroví. Územní studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků, pro které stanovuje maximální zastavěnost, podlažnost a výšku stavby a stavební čáru. Podrobné regulativní podmínky jsou uvedeny v kapitole „*Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků*“.

D Podmínky pro umístění prostorového uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

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

D.1.1 Napojení území

Návrh dopravního napojení lokality SO17 je z plochy dopravní infrastruktury pro místní komunikaci DI29. Dopravní řešení vychází z požadavku územního plánu, který stanovuje povinnost: *„U plochy SO17 je umožněna výstavba za podmínky, že plocha bude dopravně obsloužena z nově vybudované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 taktéž podmínkou výstavby v těchto plochách. Realizace výstavby na ploše SO17 je možná až po splnění výše uvedeného“.*

Dopravní napojení lokality je řešeno v ÚS z plochy DI29, kde bude vybudována komunikace, obsluhující řešenou lokalitu SO17. Komunikace bude napojena z místní komunikace v ulici Ke Hřbitovu až k silnici III. třídy s označením 10577, ve směru Jelmo. Z této budované komunikace bude k nové zástavbě přivedena páteřní příjezdová cesta, ze které se větví přístup do obytných zón. V jihozápadní části bude vybudované obratiště. Koncept dále počítá s možností napojení obytných zón ze stávající místní komunikace, která vymezuje lokalitu SO17 z jižní části.

D.1.2 Doprava v klidu

Jeden z dalších požadavků územního plánu Libníč je, že *„v navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovou potřebu pokrytou na vlastním pozemku“.* V rámci vymezení navržených pozemků budou odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích. Počty parkovacích jsou stanoveny platnou legislativou.

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

E.1 Podmínky plošné a prostorové regulace

Podmínky plošné a prostorové regulace jsou popsány v kapitole *B.2 Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků*.

E.1.1 Parcelace pozemků

Z návrhu územní studie je dle grafické části patrné rozparcelování pozemků. Pro plochy SO17 bylo výchozím bodem pro určení nových hranic parcel stanovená minimální velikost 1000 m². Parcelace byla zpracována dle údajů z Katastru nemovitostí a evidovaných pozemkových hranic. Stávající hranice parcel je znázorněná ve výkresu *Situace majetkoprávních vztahů*.

E.1.2 Maximální zastavitelnost

Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část; celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků; zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici; pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

E.1.3 Výška zástavby

Výška zástavby je regulována počtem nadzemních podlaží s možností využitím podkroví a maximální výškou hřebene. Podkrovím se rozumí obytný prostor půdy s nadezdívkou a šikmou střechou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m

E.1.4 Umístění staveb

Při umisťování stavby na pozemek bude respektována hranice zastavitelné plochy. Budou dodrženy vzájemné odstupy staveb, které jsou předepsány vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území.

E.1.5 Objemy a tvary zástavby

Územní studie řeší v lokalitě SO17 návrh objektů sloužících převážně pro bydlení ve formě rodinných domů. Přípustné jsou doplňkové stavby (např. garáž apod.). Při navrhování staveb budou užity jednoduché půdorysné tvary vycházející z typické venkovské zástavby – obdélníkové půdorysy s delšími přesahy střech. Střecha hlavních staveb bude sedlová.

F Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

F.1 Podmínky vyplývající z ÚP

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

Územní studie nevymezuje žádné nové architektonické ani urbanistické hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Libníč. Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny. ÚS Libníč nedojde k znehodnocení stávajících hodnot. I nadále je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (tj. boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.). Při provádění nových výstaveb v řešeném území je nezbytné dodržovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Nedojde k znehodnocení stávajících hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet. Podmínky ochrany hodnot jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny. V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu.

KULTURNÍ HODNOTY

Územní studie nevymezuje žádné nové kulturní hodnoty a nedojde k znehodnocení stávajících kulturních hodnot. Jejichž podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. Budou-li se provádět stavební činnosti na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona O státní památkové péči.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá ve vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, rozšíření středotlakého plynovodu, zachování cyklotras a cyklostezek. Hodnoty technické infrastruktury sídla dávají velké předpoklady ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i pracovních příležitostí.

G Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

G.1 Řešení zeleně

Stav

V současné době je území využíváno pro zemědělské účely, v severovýchodní části je plocha dle KN vedená jako zahrada, nachází se zde náletová zeleň. Mimo výše zmiňované je území bez stávající zeleně.

Návrh

Územní studie v souladu s ÚP navrhuje novým rozparcelováním stavební pozemky, jejichž zastavitelnost je maximálně 35 %. Zbýlá část pozemku bude využívána jako zahrada pro soukromé účely, čímž vzniknou

plochy zeleně. Zatravněné plochy s výsadbou dřevin jsou navrženy podél nových komunikací. Na plochách VP budou vybudované pěší komunikace (např. mlatové cestičky) a budou zde vysázené stromy. Tyto plochy budou sloužit pro veřejnost jako místo odpočinku a místo pro setkávání.

G.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Odnětí pozemků, které se nacházejí v ZPF bude řešeno ZPF v rámci povolení ZTV

G.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

V řešeném území nedojde k odnětí PUPFL, tyto plochy se zde nevyskytují.

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

V řešeném území se nachází poddolované území. V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství – horní zákon. Územní studie nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

H Civilní ochrana

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje. Podrobné řešení civilní ochrany je řešeno v Územním plánu Libníč v kapitole *CIVILNÍ OCHRANA*. Územní studie nenavrhuje plochy zajišťující civilní ochranu.

I Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury (stanoveno příslušnými zákony a normami)

Návrh ÚS respektuje všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území:

- Ochranné pásmo silnice III. třídy
- Vzdálenost 50 m od kraje lesa
- Ochranné pásmo hřbitova
- Poddolované území
- Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně
- Ochranné pásmo kanalizace
- Ochranné pásmo vodovodu
- Ochranné pásmo telekomunikačního zařízení
- Ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie VN
- Ochranné pásmo podzemního vedení elektrické energie NN
- Ochranné pásmo podzemní vedení STL plynovod
- Ochranné pásmo radioreléové trasy
- Ochranné pásmo vzletového prostoru – letiště Hosín

J Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část ÚP. Bližší popis je uveden v textové návrhové části v kapitole e) v tabulkové části, která je spolu se zákresem závaznou částí ÚP. V řešené oblasti se vyskytuje prvek ÚSES – lokální biokoridor.



U Zlaté stoky 576, 370 01 Litvínovice
281 16 208, DIČ: CZ2581 16 208

ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ
Lokalita SO17 v k.ú.: Libníč

K Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V území nejsou dle platného ÚP Libníč vymezeny veřejně prospěšné stavby.

L Závěr

Územní studie vznikla z podmětu územního plánu, kde bylo pro řešenou lokalitu ověřit využití a zastavitelnost ploch. Návrh územní studie pracuje s platným územním plánem Libníč a respektuje požadavky z něho vyplývající. Celkové řešení navrhuje rozparcelování a zastavění lokality SO17. Počítá vybudování objektů pro bydlení v rodinných domech a vybudování základní technické vybavenosti – komunikace, sítě technické infrastruktury, a zároveň vybudování míst pro veřejné potřeby, sloužící k odpočinku a setkávání osob. Návrh volně navazuje na stávající zástavbu a řídí se typickými prvky venkovských sídel. Územní studie určuje půdorysné tvary budov, typ střech, maximální podlažnost a výšku zástavby apod.

ATIRA CZ, spol. s r.o.
České Budějovice
srpen 2022

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE Libníč

Lokalita SO17 v k.ú. Libníč

Březen 2022

Pořizovatel: Obecní úřad Libníč prostřednictvím oprávněné osoby

Obsah:

- a) Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace
Obce Libníč
- b) Plošné vymezení zastavitelné plochy SO 17, k.ú. Libníč
- c) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
- d) Řešení veřejné infrastruktury
- e) Obsah dokumentace

a) Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace obce Libníč

Obec Libníč má platný územní plán, jehož účinnost nastala dne 14. 8. 2018. Územní plán určuje urbanistickou koncepci sídla, vymezuje nové plochy pro bydlení a určuje plochy, kde je povinnost prověření využití území územní studií. Povinnost zpracování územní studie, vyplývající z platné územně plánovací dokumentace je i pro lokalitu SO17 k.ú. Libníč v sídle Libníč, součástí územní studie jsou v dané lokalitě dvě plochy veřejného prostranství označené VP36, VP37 a plocha dopravní infrastruktury označená DI28.

Vzhledem k rozsahu, poloze a významu je potřeba další využití této plochy prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Cílem územní studie je zajištění koncepčního rozvoje území a tím zkvalitnění životních podmínek v území a ochranu jeho hodnot. Při zpracování územní studie budou zohledněny limity v daném území – poddolované území, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umísťování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa), radioreléová trasa, OP vzletového prostoru – letiště Hosín, OP hřbitova.

Bude podrobně řešit členění ploch na jednotlivé pozemky, jejich dopravní napojení, technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Bude respektován charakter a měřítko venkovské zástavby, nebudou vytvářeny nové stavební dominanty ani krajinářské úpravy, které by měnily tradiční prostorové vztahy v území

Preferovány by měly být tradiční stavební formy, náležící do dané oblasti krajinného typu.

Podmínky využití ploch řešených územní studií:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - návrh

Hlavní využití:

- Bydlení, včetně podnikání nesnižující kvalitu prostředí

Přípustné využití:

- Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky dopravní a technické infrastruktury.
- Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např. bydlení v rodinných domech, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

- Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zatížení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.
- Podnikání, za podmínky pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání.
- U ploch SO17 SO46 je umožněna výstavba za podmínky, že plochy budou dopravně obslouženy z nově budované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 taktéž podmínkou výstavby v těchto plochách. Realizace výstavby na plochách SO17 a SO46 je možná až po splnění výše uvedeného.

Nepřípustné využití:

- Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary.
- Výstavba řadových domů, dvojdomů, bytových domů a samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Podmínky pro plošné využití území

Celková zastavěnost plochy – maximálně 35 %

Velikost stavebních pozemků - minimálně 1000 m².

Podmínky pro výškové využití území

Výšková hladina zástavby - 2 nadzemní podlaží s možností podkrovní (maximálně 9,5).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – stav, návrh

Hlavní využití

- Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití 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), rozšíření či směrové, výškové úpravy trasy silnice III. třídy do normových parametrů, stavby spojené s vytvořením technického zázemí či technické infrastruktury. U navržené lokality VP37 je přípustné zřízení dopravní infrastruktury formou okružní křižovatky.

Nepřípustné využití

- Jiné než hlavní a přípustné využití.

Typy podmínek

- Lokalita VP36 je navržena z důvodu vymezení veřejných prostranství u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – stav, návrh

Hlavní využití

- Dopravní infrastruktura.

Přípustné využití

- Plochy silniční zahrnující pozemky pro návrh dálnice D3, III. třídy a místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení. Cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, plyn, kanalizaci, ČOV, elektřinu, spoje), bezprostředně s daným způsobem využití technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

- Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Koncepce vodohospodářská

Zásobování pitnou vodou

Zastavitelné plochy v navržené lokalitě budou zásobovány vodou prodloužením stávajících zásobních řadů veřejného vodovodu v trasách komunikací k jednotlivým rodinným domům.

Kanalizace

Likvidace odpadních vod bude řešena nově navrženou oddílnou splaškovou kanalizací zakončenou centrální ČOV.

Likvidaci srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy řešit odvedením do dešťové kanalizace s retenční nádrží před vypuštěním do vodního toku (komunikace, zpevněné plochy a společná prostranství).

Likvidace srážkových vod z jednotlivých nových rodinných domů musí být řešena v souladu s § 5 odst. (3) vodního zákona – z větší části zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích vlastníků (retenční nádrže, vsakovací tělesa aj.).

Koncepce energetického řešení

Zastavitelné plochy budou napojeny v souladu s koncepcí uvedenou v platné územně plánovací dokumentaci – ze stávající trafostanice TS, dle vyjádření E-ON České Budějovice.

Zásobování plynem

V sídle Libníč je provedena plynofikace. V rámci nové zástavby budou budovány nové plynovodní řady.

V území bude popřípadě využíváno alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární kolektory, apod.).

Dopravní infrastruktura

Územní studie bude podrobně řešit dopravní napojení předmětné lokality v souladu s návrhem v územním plánu Libníč a s ohledem na navrženou zástavbu.

Doprava v klidu – v řešené lokalitě musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

b) Plošné vymezení zastavitelné plochy Libníč – lokalita SO17, včetně zastavitelných ploch VP36, VP37, vše v k. ú. Libníč

Vymezení řešeného území Územní studie Libnič – lokalita SO17 v k. ú. Libnič vychází z výkresové části platného územního plánu Libnič. Jedná se o zastavitelnou plochu SO17 - „plochy smíšené obytné“ v jižní části sídla Libnič k. ú. Libnič, včetně zastavitelných ploch VP36, VP37 - „plochy veřejného prostranství“ a zastavitelné plochy DI28 - „plochy dopravní infrastruktury“. Zmiňovaná lokalita navazuje na zastavěné území sídla Libnič.

c) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Návrh prostorového uspořádání řešeného území, v případě potřeby stanoví stavební čáru nebo vymezí na pozemku zastavitelnou plochu s ohledem na stávající charakter zástavby. Studie může stanovit podmínky pro další dělení pozemků.

d) Řešení veřejné infrastruktury (základní technická vybavenost)

1. Dopravní infrastruktura

Dopravní zpřístupnění zastavitelných ploch v souladu s příslušnou legislativou a normami řešícími problematiku dopravní infrastruktury v platném znění a dělení pozemků pro navrhovanou veřejnou dopravní infrastrukturu.

2. Technická infrastruktura

Veškeré sítě technické infrastruktury navrhované v řešené lokalitě SO17 Libnič vyřešit v souladu s příslušnou legislativou a normami řešícími problematiku technické infrastruktury v platném znění.

e) Obsah dokumentace

Územní studie bude obsahovat **textovou část**, jejíž součástí bude:

- vymezení řešeného území a širší vztahy
- přehled vlastníků dotčených parcel
- urbanistická koncepce včetně regulačních prvků a návrh dopravního řešení
- popis koncepce technické infrastruktury, případně etapizace a popis koncepce zeleně

Územní studie bude obsahovat **grafickou část**, jejíž součástí bude:

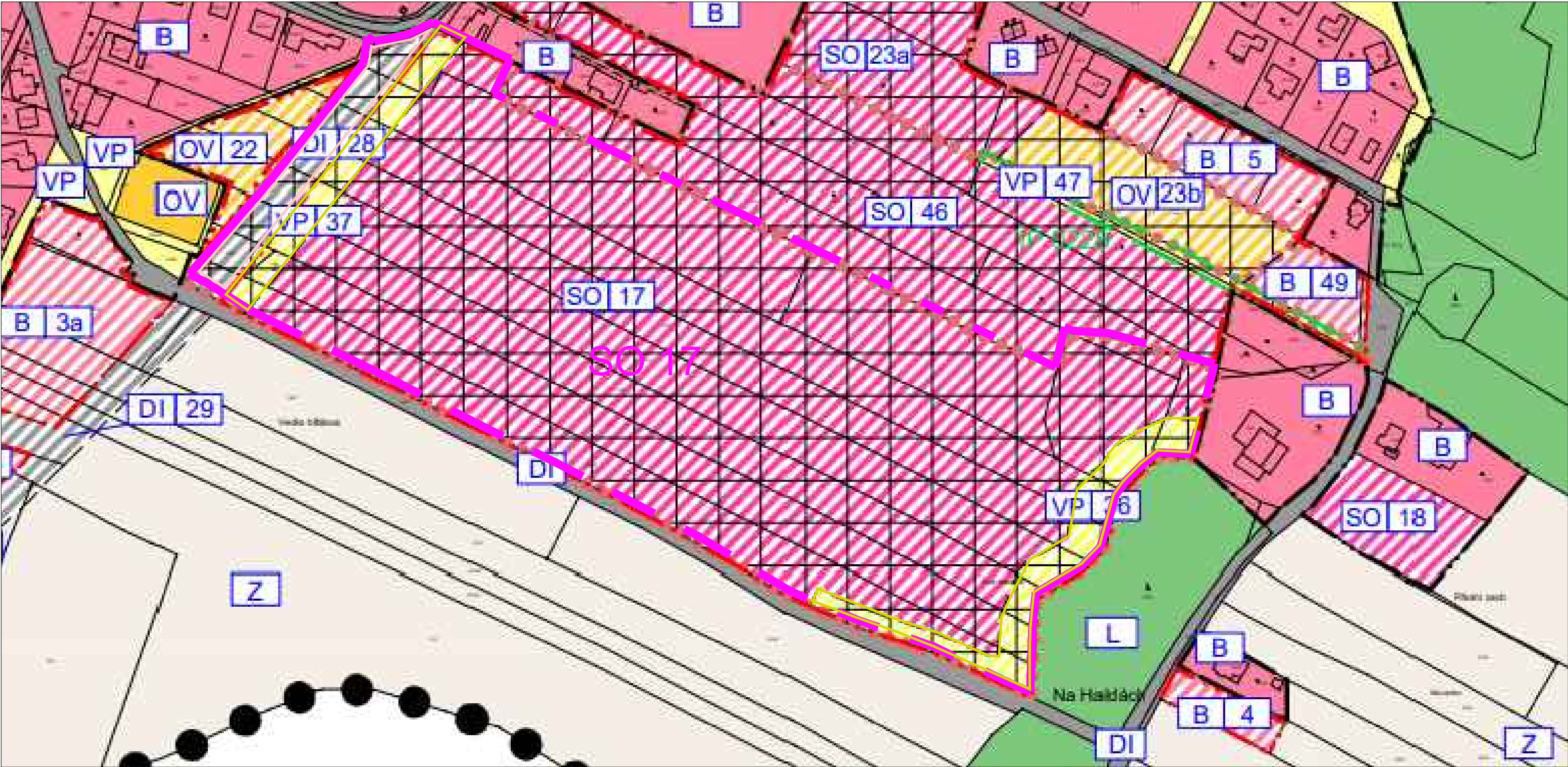
- výkres urbanistického řešení včetně zákresu sítí M 1 : 1000
- výkres vlastnických vztahů

Územní studie bude vyhotovena a odevzdána pořizovateli a to:

Návrh pro seznámení zastupitelstva 1x

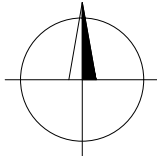
Čistopis:

- 1) V tištěné podobě v počtu 3 kompletních paré
- 2) V digitální podobě na 3 CD ve formátu PDF. Textová část dále v některém z formátů docx apod. a grafická část v některém z formátů, dgn nebo pdf.

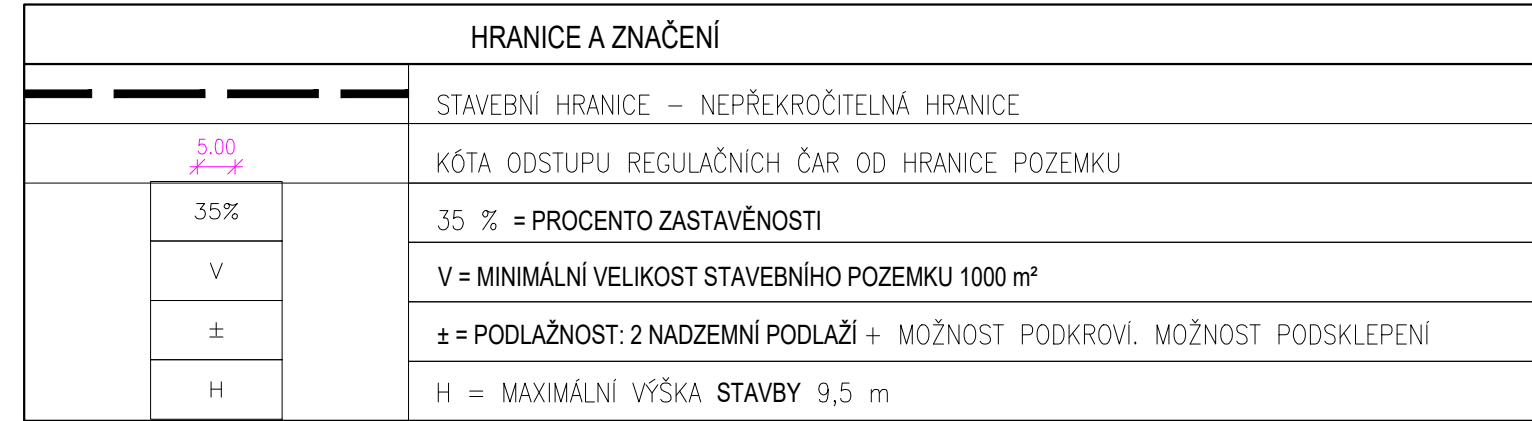


VÝŘEZ Z HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP LIBNÍČ - datum zpracování ÚP
ČERVENEC 2018

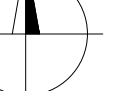
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS Libníč Lokalita SO17
	POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



Generální projektant  U ZLATÉ STOKY 576, 370 01 LITVÍNOVICE IČ 281 16 208 DIČ CZ28116208	Autorizoval:	Stupeň PD	ÚS
	Ing. arch. Radovan Vacík	Datum	08/2022
	Vypracoval:	Formát	2 x A4
	Bc. Martin Oudes	Měřítko	1:2500
Investor ATIRA Libníč, spol. s r.o., IČ: 09947396 Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1		Č. výkresu	B.1
Název zakázky ÚS Libníč Lokalita SO17 v k.ú. Libníč		Profese	
Výkres VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ			



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
STAV	NÁVRH	
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – OBYTNÁ ZÓNA (20KM/H)
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CHODNÍKY
		PLOCHY ZELENĚ VEŘEJNÉ



A.T.I.R.A.
URBANISTICKÝ ÚŘAD
U ZLATÉ STOKY 576, 370 01 LITVÍNOVICE
IČ 281 16 208 DIČ CZ28116208

Generální projektant	Vyracoval	Stupeň PD	ÚS
	Ing. arch. Radovan Vacík	Datum	08/2022
	Vyracoval	Formát A4	8 x A4
	Bc. Martin Oudes	Měřítko	1:1000

Investor	ATIRA Libnič, spol. s r.o., IČ: 09947396 Rýněň 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1	Č. výkresu	B.2
----------	---	------------	-----

Název zakázky	ÚS Libnič Lokalita SO17 v k.ú. Libnič	Profese	
Výkres	VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ		

Obec Libníč

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: čtvrtek 15. prosince 2022 17:37
Komu: 'Obec Libníč'
Kopie: 'Alžběta Rosinová'; 'Anna Francová'
Předmět: Libníč - návrh usnesení zastupitelstva

Dobrý den,

dle domluvy posíláme níže návrh usnesení zastupitelstva obce v diskutované záležitosti. Bod III. je ke zvážení, případně je možné jej vynechat.

Rád uvedené prodiskutuji telefonicky.

S pozdravem, Tomasz Heczko

Návrh usnesení:

I. Zastupitelstvo revokuje (ruší) usnesení č. UO37-12 a UO37-13 schválené na 37. zasedání Zastupitelstva obce Libníč, konaného dne 20. 7. 2022.

II. Zastupitelstvo pověřuje starostu jednáním se společností ATIRA Libníč, spol. s r.o., a dalšími vlastníky pozemků v plochách SO 17, DI 28, VP 36 a VP 37 v k. ú. Libníč, ohledně budoucího využití této lokality, zejména za účelem vyjednání smlouvy nebo smluv o spolupráci, které upraví podmínky spolupráce stran při budoucím využití dané lokality a při vybudování potřebné veřejné infrastruktury, jakož i jednáním o dalších otázkách souvisejících s touto lokalitou.

Volitelné, ke zvážení (případně téma možné ponechat na později, až bude jasnější postup při výběru zpracovatelů):

III. Zastupitelstvo pověřuje starostu zajištěním výběru zpracovatele či zpracovatelů územní studie US3 pro plochy SO 17, DI 28, VP 36 a VP 37 v k. ú. Libníč, a to na základě zadání zpracovaného pořizovatelem – Magistrátem města České Budějovice, Odbor územního plánování.

Tomasz Heczko

Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292

tomasz.heczko@fbadvokati.cz

www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

Frank Bold Advokáti

Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic

Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznamování se s obsahem této zprávy či jeho zveřejňování, rozmnožování či poskytování dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřípustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.