

## **A - Textová část**

---

### Územní studie: Doubravice 7B

**Ing.arch. Václav Franěk**

**10.7.2015**

## Obsah

Textová část územní studie .....	3
1) Základní údaje .....	3
2) Vymezení řešeného území .....	3
3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	4
4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii ..	4
5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu .....	8
6) Podmínky pro technickou infrastrukturu .....	9
7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území .....	11
8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví .....	11
9) Druh a účel umísťovaných staveb .....	12
10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	12
11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie .....	12
Odůvodnění územní studie .....	13
1) Údaje o pořízení územní studie .....	13
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD .....	13
3) Údaje o splnění zadání územní studie .....	13
1. Vymezení řešeného území .....	13
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	13
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS .....	13
4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu .....	14
5. Podmínky pro technickou infrastrukturu .....	14
6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví .....	14
7. Druh a účel umísťovaných staveb .....	14
8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	14
4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení .....	15
5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území ....	15
6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů .....	15

## Textová část územní studie

### 1) Základní údaje

<b>Zadavatel / Pořizovatel:</b>	MěÚ Strakonice, Odbor rozvoje – úřad územního plánování Velké náměstí 2 38621 Strakonice IČ: 00251798
<b>Zhotovitel:</b>	BUILDING-INVESTMENT, s.r.o Doubravice 40, 387 35 Doubravice IČ: 65415680
<b>Hlavní architekt:</b>	Ing.arch. Václav Franěk, ČKA: 2507
<b>Místo stavby:</b>	Doubravice
<b>Katastrální území:</b>	Doubravice u Strakonic
<b>Plocha řešeného území 7B:</b>	18400 m <sup>2</sup>
Plocha území 6Sbp:	4500 m <sup>2</sup>

### 2) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce Doubravice, ze severu a z východu ohraničeno stávající zástavbou a plochami s jasně vymezenou funkcí sadů přilehlé zástavby. Z jihu lokalita navazuje na zemědělské plochy s blízkostí lesa. Realizováním výstavby v této lokalitě dojde k vyplnění nezastavených ploch mezi stávající výstavbou a k ucelení plochy obce až k samé hranici zastavitelnosti dle ÚPD. Lokalita je vyznačena ve výkrese základního členění ÚPD Obce Doubravice jako plocha 7B bez dalšího dělení, s využitím podmíněným vypracováním územní studie

#### **Rozloha řešeného území: 18400 m<sup>2</sup>**

Dle návrhu Územního plánu byla kapacita území orientačně stanovena na 7 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, územní studií byla na základě šetření navržena kapacita této lokality 9 RD. Navržená nezávazná parcelace počítá s 9 domy/pozemky pro rodinné bydlení s výměrami 771-3499 m<sup>2</sup> (průměrná výměra 1862m<sup>2</sup>) s tím, že u dvou velkých pozemků jsou navrženy zadní trakty pozemků pro sad. Vzhledem k majetkovým poměrům byla malá plocha SP10x o rozloze 363m<sup>2</sup> navržena přímo jako sad ke stávající zástavbě. Tato parcelace není závazná, především u nejmenších parcel je možné jednoduché spojování dvou pozemků v jeden. Stavební parcely jde za dodržení ostatních podmínek územní studie v rámci jednotlivých ploch pro bydlení B libovolně spojovat nebo posouvat jejich hranice. V návrhu je mimo ploch pro rodinné bydlení, dopravní infrastruktury a závazné plochy veřejné zeleně počítáno i s plochou veřejných prostranství.

**Plochy území:**

- celková plocha řešeného území 7B:	18400 m <sup>2</sup>
- plocha přidruženého území 6Sbp:	4500 m <sup>2</sup>
- celková plocha území pro výpočet zeleně:	22900 m <sup>2</sup>
- plochy určené k bydlení	17120 m <sup>2</sup>
- požadovaná výměra zeleně dle vyhl.269/2009 Sb	920 m <sup>2</sup>
- studií vymezená plocha veřejné zeleně	925 m <sup>2</sup>
- studií vymezená plocha veřejného prostoru	372 m <sup>2</sup>
- veřejné komunikace	354 m <sup>2</sup>

### 3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování ÚPD Obce Doubravice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jihozápadním okraji města.

Zadání územní studie zpracovala Ing. Helena Ondrášková – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Doubravice má jako samostatná obec vypracovanou ÚPD (pro obě obecní části Doubravice a Nahošín). Územní plán obce Doubravice byl vydán zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy dne 23.3.2011 a vydán veřejnou vyhláškou dne 6.4.2011.

Vymezení ploch podle způsobu využití v územní studii:

**Plochy pro obytnou zástavbu**

**B** – plochy bydlení, rodinné domy

**Plochy komunikací**

**Ds** – plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

**Plochy veřejného prostranství**

**PZ** – plochy zeleně

**PV** – plochy veřejné

### 4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Řešené území je ohraničeno stávající zástavbou a místními komunikacemi ze severu a východu, jižní a západní okraj není ničím ohraničen, je pouze definován dle ÚPD obce. Plošný rozsah územní studie je označen v územním plánu Obce Doubravice jako plocha 7B. Rozloha řešeného území je 1,84 ha. Vzhledem k tomu, že lokality 7B (1,84ha) a 6Sbp (0,45ha) na sebe bezprostředně navazují a jejich celková rozloha je větší než 2 ha je na nich vymezena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně. Dle ÚPD Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení“. Dotčená plocha se nachází v zastavitelné ploše.

Vzhledem k umístění celé lokality v II. vnějším ochranném pásmu vodního zdroje Nahošín, jsou v celé lokalitě tato omezení: zákaz zřizování skládek odpadů, fekálií, odkališť, skladů

rovných látek, ČOV, jatek, kafilérií, skladů pesticidů a hnojiv, nebo spaloven odpadů. Dále je provádění stavebních a zemních prací možné pouze se souhlasem vodohospodářského orgánu, na základě kladného posudku okresního hygienika a odporného hydrogeologického posudku Tyto podmínky platí na základě „Rozhodnutí o stanovení ochranných pásem vodních zdrojů Nahošín“, tudíž je jejich platnost přímo vázána na platnost daného rozhodnutí.

## **Funkční regulativy z ÚPD Obce Doubravice**

### **B - Plochy bydlení**

Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu - navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží bez podkroví nebo jedno nadzemní podlaží s podkrovím. Podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD. Plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad. Bude zajištěn však pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku.

#### Funkce hlavní

- bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení – rodinný a bytový dům.

#### Přípustné využití

- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup> - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku, hromadné garáže u řadových domů
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.
- plochy pro shromažďovací místa pro komunální tříděný odpad, veřejná prostranství

#### Podmínečně přípustné využití

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost – za podmínky splnění hygienických (zejména hlukových) limitů pro plochy bydlení
- chov domácího zvířectva – ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky
- je-li plocha zatížena hlukem, je bydlení přípustné pouze za podmínky, že bude provedena protihluková opatření nebo bude prokázána zátěž, která vyhoví příslušné normě

#### Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami)

- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

#### Podmínky prostorového uspořádání

- nově navržené objekty, přestavby a dostavby budou respektovat měřítko, charakter, hmoty a hladinu stávající venkovské zástavby.

### **PV - Plochy veřejných prostranství**

Všechna existující veřejná prostranství (definice dle § 34 zákona o obcích) musí být zachována a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel, než stanovují podmínky pro plochy veřejných prostranství.

#### Hlavní využití

- veřejné plochy, ulice, místní obslužné komunikace

#### Přípustné využití

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)
- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

#### Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí

#### Nepřípustné využití

- nepřipustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

### **PZ - Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň**

Rozvojové plochy 7B a 6Sbp na sebe bezprostředně navazují a jejich celková rozloha je dohromady větší než 2ha, je tedy vymezena plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň VZ. Tato plocha je umístěna u místní komunikaci při severním okraji lokalit, jedná se o pruh široký cca 12m.

#### Hlavní využití

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území

#### Přípustné využití

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity

- vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky

- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

#### Podmíněně přípustné využití

- zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území

- drobné kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsob využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí

- hřiště (mimo frekventovaná území zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

#### Nepřípustné využití

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

## **Ds - Plochy dopravní infrastruktury**

#### Hlavní využití

- plochy dopravních staveb a zařízení sloužících k zabezpečení potřeb silniční dopravy

#### Přípustné využití

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty)

- silnice III.třídy, místní a odstavné a parkovací plochy - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a

izolační zeleně, autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)

- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, kiosky apod.

#### Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní

#### Nepřípustné využití

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

### **Závazné prvky plošné a prostorové regulace**

- stavební a uliční čára – není určena
- uliční profil – dle územního plánu požadována šířka uličního prostoru 8-10m, při detailním zpracování lokality bylo zjištěno, že je nutné vzhledem k navazujícím komunikacím a špatným rozhledovým poměrům v napojeních nově vzniklou komunikaci řešit jako jednosměrnou, minimální šířka uličního profilu byla tedy stanovena na 6,5m, pokud by došlo k následným změnám v dopravním řešení, je vždy nutné se řídit § 22 odst. 2 vyhlášky č.501/2006
- vlastní uspořádání a šířky jednotlivých pruhů jsou navrženy v grafické části územní studie- výkres Dopravní řešení
- vzdálenost mezi hlavními stavbami je minimálně 7,0m. Zastavitelné území pro hlavní stavbu jednotlivých stavebních pozemků je 2m od hranice sousedního pozemku. Tento požadavek se týká také garáží či jiných doplňkových staveb. Pro stavby doplňkové je toto možné nedodržet za předpokladu vydání výjimky z vyhlášky č.501/206 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vydané MěÚ Strakonice, Odbor stavební úřad.
- koeficient zastavění = 30% - stanovuje maximální využití plochy jednotlivých stavebních pozemků. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (garáž, altán, pergola, bazén, skleník apod.) k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, terasy, chodníky) se do zastavěné plochy nezahrnují.

• výšková regulace zástavby:

Rodinné domy: max. 2NP bez podkroví nebo 1NP s podkrovím

Stavby nebytové: max. 1 NP

• u jednotlivých rodinných domů může být na vlastních pozemcích umístěno odstavné stání, samotné parkování musí být řešeno primárně mimo veřejné prostranství na pozemku stavby.

## **5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu**

Dopravní napojení území bude řešeno ze stávajících místní komunikací na jihozápadním okraji obce dále na komunikaci III/1731 dle výkresu dopravní infrastruktury.

Parkovací stání nejsou v této fázi umístovány, parkování bude řešeno primárně na pozemku staveb, dále bude parkování možné v uličním prostoru komunikace dle příslušných ČSN a TP.



V územní studii je navržena jedna nová vedlejší jednosměrná komunikace (C3/D1), zbylá plocha dopravní infrastruktury okolo plochy veřejného prostranství bude řešena od napojení stávající a nové komunikace jako hlavní obousměrná (C2):

- hlavní komunikace (prodloužení a modernizace stávajících MK): místní komunikace C2 s maximální rychlostí 50km/h s převládající sběrnou funkcí, obousměrné, šířka uličního prostoru 8m, šířka komunikace 6m, jednostranný chodník, podélné parkovací stání, pás zeleně nebo plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu

- vedlejší komunikace (nová MK): místní komunikace C3(D1) s maximální rychlostí 50km/h (20km/h - obytné zóny dle ČSN 73 6101 (TP130)), jednosměrná, jednostranný chodník, šířka uličního prostoru 6,5m, šířka komunikace min. 3,5m, podélné parkování/pás zeleně/chodník/plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu

V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny Odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 75 cm od úrovně komunikace.

## 6) Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na ploše řešené území studií se nachází v jihozápadním okraji nadzemní vedení vysokého napětí, kanalizační a vodovodní řad je veden v samotném území na severu. Rovnoběžně s celou lokalitou je vedena trasa vodovodu DN80, středotlakého plynovodu a telekomunikační kabel. Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí. Projektant navazujících stupňů řízení bude mít za povinnost prokázat dostatečnou šířkovou rezervu pro uložení navržených veřejných sítí včetně ochranných pásem a nutný zábor zohlednit v projektové dokumentaci staveb na těchto pozemcích.

### **Elektroenergetika - zákon č.458/2000 Sb.**

nadzemní vedení	nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	od krajního vodiče
nadzemní vedení	nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m	od krajního vodiče
podzemní vedení	do 110 kV včetně	1 m	po obou stranách kraj.kabelu
podzemní vedení	nad 110 kV	3 m	po obou stranách kraj.kabelu

### **Vodovody a kanalizace - zákon č.274/2001 Sb.**

vodovodní řad do průměru 500 mm včetně	1,5 m
kanalizační stoka do průměru 500 mm včetně	1,5 m

### **Plynárenství – zákon č.458/2000 Sb.**

nízkotlaký a středotlaký plynovod v zast. území obce	1 m	na obě strany od půdorysu
ostatní plynovody	4 m	na obě strany od půdorysu

### **Telekomunikační vedení - zákon č.151/2000 Sb.**

podzemní telekomunikační vedení	1,5 m
---------------------------------	-------

### Návrh technické infrastruktury:

#### **Vodovod**

- podél komunikace III/1731 u severního okraje území je možné se napojit novým řadem do lokality US ze stávajícího vodovodu DN80 (plocha B.1)
- podél MK je možné se napojit přímo do vodovodního řadu DN80 (plocha B.2)
- na trasách vodovodu v uličním prostoru u jednotlivých ploch bydlení B.1 a B.2 budou umístěny 2 podzemní hydranty (viz situace technické infrastruktury)

#### **Kanalizace**

-vzhledem k absenci obecní ČOV je nutné splaškové vody jednotlivě u každého RD přečišťovat pomocí tříkomorového septiku s zemním filtrem

- případné využití domovních ČOV bude do budoucna umožněno, pouze pokud by došlo k jedné z následujících změn:

- úprava hranic II. vnějšího ochranného pásma vodního zdroje, tak aby se lokalita územní studie nenacházela mimo nové hranice ochranného pásma
- změně obsahu nedovolených staveb v II. vnějším ochranném pásmu vodního zdroje, tak aby stavba domovních ČOV nebyla nadále v rozporu s vyjmenovanými stavbami

(Záměr provést revizi ochranného pásma vodního zdroje byl vyhlášen zástupci obce Doubravice k datu vyhotovení této studie)

-v lokalitě v ploše navrhované nové komunikace se nachází stávající kanalizační řad napojený přes přečerpávací stanici v ose lokality do hlavního sběrače gravitační kanalizace vedoucím přes obec a severním směrem z obce

-přečištěné odpadní vody od rodinných domů v území B.1 budou napojeny na veřejný kanalizační řad vedoucí v nově navrhované komunikaci, tento řad bude nutné zkapacitnit na potřeby nové výstavby, napojení do přečerpávací stanice i samotná stanice budou zachovány

-přečištěné odpadní vody od rodinných domů v území B.2 budou napojeny stávající kanalizační řad (doporučeno provést prodloužení řadu od revizní šachy na SV okraji dále ke stavebním pozemkům B.2)

-dešťové vody vznikající na pozemcích Br budou vsakovány na nich samých, poté zadržovány

-odvod dešťových vod z veřejných ploch je navržen ve dvou směrech, západně do stávající povrchové stoky napojené dále do vodního toku ID 10253563, vzhledem k malému rozsahu nově navržené komunikace lze do vybudování obecní ČOV dešťové vody z její plochy odvádět do jednotné kanalizační sítě obce

#### **Plynovod**

- jsou navrženy dvě nové trasy plynovodu z uličního prostoru MK u komunikace III/1731, napojení bude provedeno ze severního směru se stávající trasy středotlakého plynovodu

- jedna trasa povede jižně a dále pak v nově navržené komunikaci podél ploch B.1, druhá trasa povede východně ve stávající MK k plochám B.2

#### **Telekomunikační vedení**

- pro plochy B.1 napojení ze severního okraje mezi budovami školy a kulturního domu, plochy B.2 budou napojeny přímo z uličního prostoru

### **Elektrické vedení**

- plochy B.2 podél místní komunikace u severního okraje území mají již stávající připojení NN s kapličkami
- zásobování ploch B.1 bude zabezpečeno ze stávající TS u komunikace III/1731 podzemním kabelem ze severozápadu

### **Veřejné osvětlení**

- kabel VO v MK vedoucí k plochám B.2 u severního okraje území bude napojen do stávajícího vedení u sloupu VO před kulturním domem
- kabel VO pro novou komunikaci u ploch B.1 bude přiveden ze stávající TS u komunikace III/1731 podzemním kabelem ze severozápadu

## **7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území**

Obec Doubravice patří do správního obvodu města s rozšířenou působností Strakonice, které je spolu s městem Blatná nejbližším střediskem zaměstnanosti i občanského vybavení. Obec je členem Svazku obcí Blatenska.

Územní plán předpokládá rozvoj zástavby především na jižním okraji obce, jihozápadním a jihovýchodním směrem. Řešená lokalita je nejrozsáhlejší rozvojovou plochou pro obytnou zástavbu. Území je vymezeno stávající zástavbou ze severní strany, místní komunikací (polní cestou) ze severozápadu a z jihu nemá prostorově definovanou hranici (pole).

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v obci (el. energie, vodovod, kanalizace, VO, plyn, telefon).

Plocha určená pro výstavbu je v celé ploše mírně svažité k západu a jihu, s výsledným sklonem JZ směru, s nejnižší úrovní na jihozápadním okraji. Pozemky jsou v majetku soukromých osob, v současnosti v užívání pro zemědělskou výrobu (kultura orná půda, ochrana ZPF).

Nezastavitelné pásmo podél lesních pozemků je stanoveno na 50m, zasahuje pouze minimálně do plochy B.1. I po zaevidování Územní studie bude třeba požádat orgán státní správy lesů o souhlas (popř. nesouhlas) s umístěním jakýchkoli prací či staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa dle lesního zákona.

## **8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu RD nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- RD budou napojeny na veřejný vodovod.
- odpadní vody z jednotlivých RD v řešeném území budou pročištěny v domovních ČOV nebo tříkomorovém septiku se zemní filtrací a následně odváděny jednotnou kanalizací do obecní kanalizační sítě, obec nemá obecní ČOV
- pro rodinné domy bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé v obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu (jednotné sběrné místo na východním okraji obce)

- šířka uličního prostoru je navržena tak, aby bylo možné kdekoli zbudovat plochy pro kontejnery na tříděný odpad
- nutno respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží, radonový index lokality vysoký
- v rámci uličního prostoru bude možné podél komunikací vymezit plochy pro ozelenění, na jednotlivých stavebních parcelách jsou podmínky pro „zelené plochy“ dány koeficientem zastavění, uvedeném v regulativech pro výstavbu RD.
- další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení plochy veřejného prostranství a zeleně

## 9) Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je jednak dán druhem plochy Br vycházející z ÚPD a dále pak vychází z bodu 4 textové části této územní studie.

**Rodinné domy:** max. 2NP nebo 1NP a podkroví

**Stavby nebytové:** max. 1NP

## 10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 6 této části.

ostatní omezující a určující vlivy:

- hydrogeologické podmínky
- vysoká radonová aktivita z podloží
- spádové poměry lokality a její orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy - s platností oznamovací povinnosti podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- ochranné pásmo vodního zdroje Nahošín – II. vnější
- ochranné pásmo ZD Třebohostice - II. vnější (maximální hranice negativních vlivů zemědělského areálu zasahuje pouze do přidružené plochy 6Sbp)
- ochranné pásmo pozemků určené k plnění funkcí lesa

## 11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

**A Textová část (13xA4)**

**B Výkresová část**

B-1 Situace širších vztahů ..... 2xA4 (A3) – 1:4000

B-2 Urbanistické řešení ..... 4xA4 (A1) – 1:1000

B-3 Technická infrastruktura ..... 4xA4 (A1) – 1:1000

B-4 Dopravní infrastruktura ..... 4xA4 (A1) – 1:1000

## Odůvodnění územní studie

### 1) Údaje o pořízení územní studie

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování ÚPD Obce Doubravice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jihozápadním okraji obce. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Zadání vypracování územní studie pro plochu 7B dle ÚPD Obce Doubravice bylo projednáno odborem. Zadání územní studie zpracovala Ing. Helena Ondrášková – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Doubravice má jako samostatná obec vypracovanou ÚPD (pro obě obecní části Doubravice a Nahošín). Územní plán obce Doubravice byl vydán zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy dne 23.3.2011 a vydán veřejnou vyhláškou dne 6.4.2011.

### 2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Obce Doubravice jako plocha 7B. Součástí této plochy jsou dle územního plánu plochy B-bydlení rodinné a Pz-plochy zeleně. V lokalitě je navrženo rozdělení na plochy B pro zástavbu rodinnými domy, veřejnou zeleň PZ, veřejné prostranství PV a plochy dopravní infrastruktury Ds.

### 3) Údaje o splnění zadání územní studie

#### 1. Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Obce Doubravice jako plocha 7B. Součástí této plochy jsou dle územního plánu plochy B-bydlení rodinné a Pz-plochy zeleně.

#### 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V územní studii se vycházelo z ÚPD Obce Doubravice, tak aby bylo v nejvyšší možné míře vycházelo z jejích požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel, jako klidné lokality pro bydlení, s ohledem na majetkoprávní vztahy.

#### 3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

Veřejný prostor je situováno rovnoměrně v celé lokalitě s páteřní komunikací obsahující veškerá dopravně-technická napojení. Odtud bude probíhat veškeré napojení sítí do ostatních částí lokality. Předností tohoto řešení je minimální potřebná investice a zábor pozemků pro infrastrukturu s dobrou návazností i na stávající zástavbu a dostupnost pozemku z hlediska vlastnických vztahů.

Vymezení veřejných prostranství respektuje § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu**

*V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením na místní komunikace a komunikaci III/1731. Nová komunikace byla navržena funkční třídy C3(D1), v napojených na stávající silniční síť bude respektováno prostorové uspořádání MK třídy C2.*

*Veškeré komunikace, které budou zpracovány do územní studie, splňují požadavky platného znění příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“. Byly splněny požadavky na šířkové uspořádání komunikací včetně komunikací pro pěší (viz požadavky vyhl. 501/2006 Sb., na pozemky veřejných prostranství uvedené v § 22). Taktéž byla, již ve fázi zpracování územní studie, vzata v úvahu nutnost zachování čistých rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek. Z toho důvodu bylo nutné v nové komunikaci navrhnout jednosměrný provoz západovýchodním směrem.*

#### **5. Podmínky pro technickou infrastrukturu**

*Jsou stanoveny hlavní napojovací body technické infrastruktury, plocha pro tříděný odpad není přesně vymezena, vzhledem k širokému navrženému uličnímu prostoru je dle regulativu možné její umístění ve veřejném prostranství zóny. Odpadové hospodářství v obci je řešeno jednotným místem pro vyvážení odpadu včetně tříděného na východním okraji obce.*

*Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.*

*V řešené lokalitě pro zástavbu RD je umožněno a doporučeno využití obnovitelných a ekologických zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii tzn. např. tepelná čerpadla a solární kolektory. Rovněž tak je navrženo využití topného plynu. Omezení využívání uhelných paliv v nově vznikajících lokalitách určených k zástavby RD je z hlediska produkce emisí doporučeno.*

#### **6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

*Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Naopak jsou ve studii nově definovány plochy zeleně tak, aby bylo zajištěno hodnotné bydlení v dané lokalitě.*

#### **7. Druh a účel umísťovaných staveb**

*Uliční čára nebyla na základě ÚPD a charakteru stávající zástavby projektantem stanovena, výšková hladina staveb rodinného bydlení byla stanovena. Nepřekročitelná stavební čára pro stavbu hlavní a rozmezí uliční čáry nebylo určeno, pouze hranice zastavěnosti ploch, která vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

#### **8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

*Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána. V řešené lokalitě bylo zohledněno ochranná pásma silnice III/1731, do lokality ÚS ovšem nezasahuje.*

#### 4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a možnou rekreaci a odpočinek v přírodě či veřejné zeleni. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na obec.

#### 5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami ze stavebního zákona a navazujících vyhlášek. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje obce vycházející z ÚPD.

#### 6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány a správci sítí:

**Policie České republiky - Krajské ředitelství policie Jiho českého kraje -Územní odbor Strakonice, Dopravní inspektorát Strakonice, Plánkova 629, 396 01 Strakonice, č.j. Č.j.KRPC-81925-1/ČJ-2015-020706 ze dne 23.6.2015**

Všechny budoucí místní komunikace v lokalitách určených k trvalému bydlení musí splňovat požadavky platného znění příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací a ČSN 73 96102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“). Je nutné, aby byly splněny požadavky na šířkové uspořádání komunikací (při zahrnutí požadavků na dostatečný počet parkovacích míst, dostatečnou šířku chodníků apod.) a dále požadavky vyhl. 501/2006 Sb., na pozemky veřejných prostranství uvedené v §22 („nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 8m, u jednosměrného provozu ji zde snížit na 6,5m“). Upozorňujeme na fakt, že je nutné řešit umístění parkovacích míst, neboť v praxi vzniká nejvíce problémů s parkováním vozidel na komunikaci v místech, kde je to zákonem zakázáno (viz. Např. §25 odst. 3 zákona č. 361/2000Sb., o provozu na pozemních komunikacích – vedle stojícího vozidla musí zůstat zachován volný průjezd o minimální šířce 6m, tzn. že pro umožnění parkování vozidel na komunikaci by tato musela být široká alespoň 8m + chodník minimální šířka 2m, celkem tedy 10m, v opačném případě není možno na komunikaci parkovat).

Taktéž je nutno vzít v úvahu nutnost zachování čistých rozhledových polí stávajících i nově vzniklých křižovatek. Pozemky, které se nacházejí v místech křižovatek, nemohou být oploceny až na své hranice, neboť vybudované oplocení bude překážkou rozhledu na křižovatkách místních komunikací. Pro zajištění dostatečných rozhledových poměrů je nutné zachování čistých rozhledových trojúhelníků minimálně v rozsahu požadavků příslušní CSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“ pro uspořádání A odpovídající návrhové rychlosti vozidel v dané lokalitě. Proto je vhodné tyto plochy ponechat jako veřejná prostranství, nikoli jako budoucí parcely pro rodinné domy. V plochách rozhledových trojúhelníku je vhodí návržení velmi nízké veřejné zeleně (max. do výšky 75cm). V opačném případě, kdy by oplocení pozemků bylo provedeno i v rozhledových polích křižovatky, nedostanou jednotliví

žadatelé souhlasné stanovisko Policie k dopravnímu připojení jejich pozemků nutné pro následné stavební řízení při stavbě rodinných domů. V případě, že by pozemky v křižovatkách byly soukromé, majitel budoucí komunikace by pravděpodobně také nebyl schopen zajistit čisté rozhledové pole křižovatek, a proto by nebylo možné ani vydání souhlasného stanoviska Policie pro samotnou předchozí stavbu komunikací.

Pořizovatel

Komunikace je navržena jednosměrná s uličním prostorem š. 6,5m. V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny Odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 75 cm od úrovně komunikace.

**Odbor životního prostředí MěÚ Strakonice, č.j. MUST/027995/2015/ŽP/Chm ze dne 16.6. 2015**

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb., (dále jen "zákon").

Vzhledem k charakteru a umístění záměru – územní studie- v těsné návaznosti na stávající intravilán obce Doubravice, kde není v rozporu se zájmy ochrany přírody, nemámě k jeho realizaci připomínek.

2) Závazné stanovisko dle §104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen vodní zákon):

Zásobování vodnou a odkanalizování lokality 7B včetně likvidace odpadních vod musí být řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Lokalita se nachází ve druhém vnějším ochranném pásmu vodního zdroje obce Doubravice a částečně zasahuje do druhého vnějšího ochranného pásma ZD Třebohostice. Jednotlivé domy budou napojeny na vodovod a kanalizaci obce přes čistírnu odpadních vod popř. tříkomorový septik se zemním filtrem.

3) Vyjádření dle § 79 odst. 4 písm. b) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění ( dále jen zákon o odpadech ):

Z hlediska odpadového hospodářství nemáme k Územní studii Doubravice 7B připomínek.

4) Vyjádření dle § 11 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákona o ochraně ovzduší) :

Souhlasíme s navrženým způsobem energetického zásobování staveb teplem a TUV s využitím obnovitelných a ekologických zdrojů využívajících nízkokapacitní a sluneční energii. Rovněž tak využití topného plynu považujeme za racionální. Vzhledem k návaznosti lokality na areál zemědělského družstva doporučujeme pečlivě vyhodnotit hranici negativních vlivů zemědělského areálu a respektovat ochranné pásmo ZD Třebohostice

5) Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen lesní zákon):

Po prostudování Územní studie – Doubravice 7B sdělujeme následující. S návrhem ploch určených pro bydlení zn. B.1 a B.2 umístěných ve vzdálenosti větší jak 50m od hranice lesa v k.ú. Doubravice u Strakonice souhlasíme bez připomínek. Upozorňujeme však, že do budoucna je nežádoucí další rozšiřování plochy určené pro bydlení zn. B.1 směrem k lesu.



Pořizovatel

2) Likvidace odpadních vod byla navržena s ohledem na daná ochranná pásma vodního zdroje. Primárně 3 komorový septik, pokud nedojde ke změně ochranných pásem nebo k obsahu zakázaných staveb v pásmu dané ochrany vodního zdroje. Viz Podmínky pro technickou infrastrukturu - Kanalizace

5) Územní studie Dražejov D29 umožňuje užití plynu jako zdroje tepla a TUV. V řešené lokalitě pro zástavbu RD je umožněno a doporučeno využití obnovitelných a ekologických zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii tzn. např. tepelná čerpadla a solární kolektory.

6) Územní studie respektuje stávající lesní pozemek, nezasahuje do jeho ochranného pásma 50 m.

**ČEVAK a.s., č.j. O15020002120 ze dne 11.6.2015**

*V obci Doubravice Provozuje společnost ČEVAK a.s. vodovod pro veřejnou potřebu.*

*Zájmové území „Územní studie – Doubravice 7B“ se nachází ve II. vnějším PHO vodních zdrojů Nahošín.*

*V „Rozhodnutí o stanovení ochranných pásem vodních zdrojů Nahošín“ v podmínkách pro činnost ve stanovených pásmech je uvedeno:*

*a) Je zakázáno*

*3) ve II vnějším pásmu:*

*-zřizování skládek odpadů, fekálií, odkališť, skladů ropných látek, ČOV, produktovodů pro přepravu látek škodlivých vodám, jatek, kafilerí, skladů pesticidů a hnojiv, spaloven a odpadů.*

*f) Provádění stavebních a zemních prací je možné pouze se souhlasem vodohospodářského orgánu, na základě kladného posudku okresního hygienika a odporného hydrogeologického posudku.*

*S územní studií – Doubravice 7B nesouhlasíme, protože je zpracována v rozporu s obsahem „Rozhodnutí o stanovení ochranných pásem vodních zdrojů Nahošín“.*

*Proto požadujeme uvést studii do souladu s „Rozhodnutím o stanovení ochranných pásem vodních zdrojů Nahošín“ a doložit souhlas vodohospodářského orgánu, na základě kladného posudku okresního hygienika a odborného hydrogeologického posudku s Územní studií – Doubravice 7B*

Pořizovatel

Na základě námitek proti znění a obsahu bylo při veřejném projednání ÚS na MěÚ Strakonice odboru rozvoje dne 18.6.2015 bylo dohodnuté úpravy znění ÚS potvrzeny všemi účastníky projednání včetně zástupce ČEVAK a.s. Tyto úpravy byly provedeny a zaslány dne 25.6.2015 zástupci ČEVAK a.s. a dne 26.6.2015 byla upravená textová část odsouhlasena v tomto znění:

### **Kanalizace**

-vzhledem k absenci obecní ČOV je nutné splaškové vody jednotlivě u každého RD přečišťovat pomocí tříkomorového septiku s zemním filtrem

- případné využití domovních ČOV bude do budoucna umožněno, pouze pokud by došlo k jedné z následujících změn:

- úprava hranic II. vnějšího ochranného pásma vodního zdroje, tak aby se lokalita územní studie nenacházela mimo nové hranice ochranného pásma
- změně obsahu nedovolených staveb v II. vnějším ochranném pásmu vodního zdroje, tak aby stavba domovních ČOV nebyla nadále v rozporu s vyjmenovanými stavbami

Dále bylo dohodnuto, že požadované souhlasy vodohospodářského orgánu na základě kladného posudku okresního hygienika a odporného hydrogeologického posudku nebude třeba ve fázi územní studie, je ovšem nutné jejich provedení při jakémkoli stavebním záměru v lokalitě územní studie 7B.