

# Zadání územní studie

## „Z7 Droužetice“



### Základní identifikační údaje

Místo: obec Droužetice, katastrální území Droužetice  
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování  
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje  
Bc. Jana Hudáková  
Zhotovitel:  
Datum: prosinec 2019

Obec Droužetice požádala dne 4. 11. 2019 Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení územní studie pro obec Droužetice pro plochu Z7 dle Územního plánu Droužetice.

Územní studie je v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, pořizována z vlastního podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

## 1) Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie je v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, pořizována z vlastního podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Droužetice určuje plochu Z7 jako zastavitelnou plochu s funkčním využitím „SO – plochy smíšené obytné“. Pro uvedené funkční využití určuje územně plánovací dokumentace:

### A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

### B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

### C) Podmínečně přípustné využití:

- před vydáním územního rozhodnutí nebo stavebního povolení pro objekt bydlení u stavebních pozemků sousedících se silnicí III.třídy bude prokázáno, že hluk z komunikace nepřesahuje limitní hodnoty.

### D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č.137/1998 Sb. a č.501/2006 Sb.)
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství.

### E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví
- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 10m v hřebeni, sedlové střechy v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku –max. 90%, platí pro vlastnické celky
- c) v navrženém zastavitelném území – zastavitelná plocha pozemku max. 40%.
- d) na každé 2ha zastavitelné plochy musí být vymezeno veřejné prostranství o ploše min. 1000m<sup>2</sup> (§7 odst. (2) novely č.269/2009 Sb. vyhlášky č.501/2006 Sb.)
- e) pro lokalitu Z7 je předepsáno (značka U ve výkresové části) zpracování územní studie před vydáním prvního rozhodnutí o umístění stavby

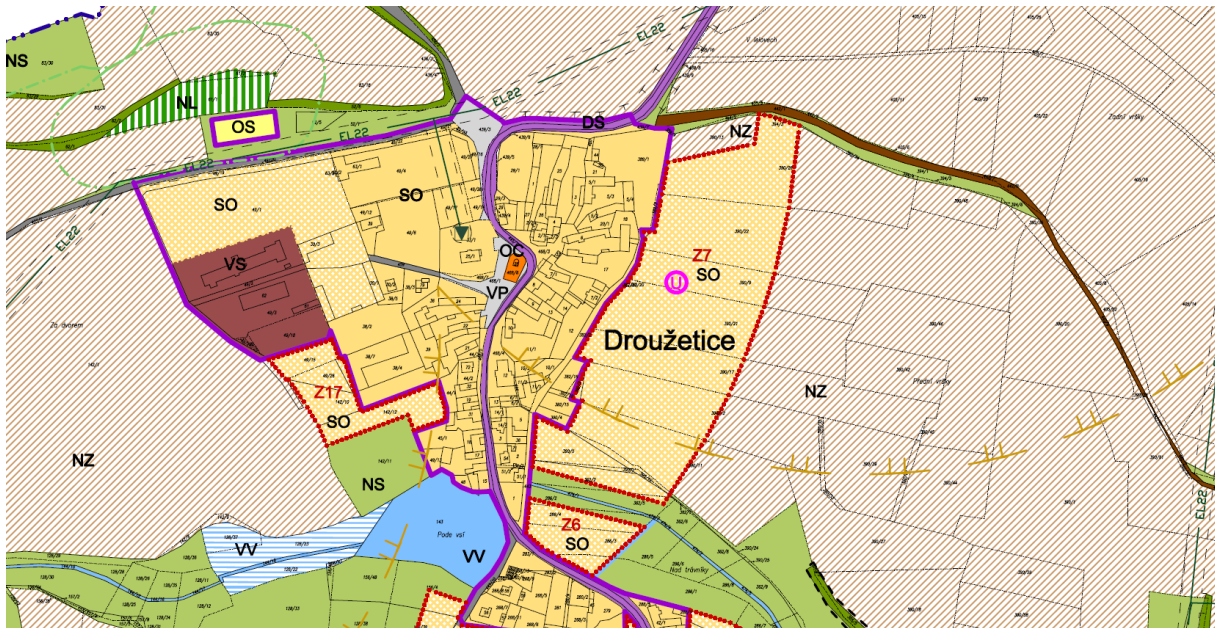
## 2) Rozsah řešeného území

Územní studie bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu Z7. Jedná se o pozemky v současné době zemědělsky obhospodařované v severovýchodní části obce o celkové rozloze cca 5,5 ha.

Jedná se o pozemky: východní části pozemků p.č. 390/26, 390/22, 390/9, 390/21, 390/17, 390/12, 390/11, 390/8, severovýchodní části pozemků p.č. 362/2 a 362/5, a celé pozemky p.č. 382/20, 390/3, 390/5, 390/7, 390/10, vše v k.ú. Droužetice, obec Droužetice.

Řešené území je od západu zpřístupněno a ohraničeno neuzpevněnou komunikací na pozemku p.č. 382/2 v k.ú. Droužetice, od severu neuzpevněnou komunikací (polní cestou) na pozemku p.č. 442/1 v k.ú. Droužetice a od jihu doprovodnou zelení kolem umělého koryta vodního toku

na pozemku p.č. 474/1 v k.ú. Droužetice. Rozsah řešeného území je do vzdálenosti cca 130 metrů od komunikace na pozemku p.č. 382/2 v k.ú. Droužetice směrem východním.



*Výřez z koordinačního výkresu územního plánu Droužetice se zakreslením plochy Z7*

### **3) Požadavky na obsah řešení územní studie**

Variantské řešení návrhu územní studie není požadováno.

#### **Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Územní studie rozpracuje prostorovou koncepci území zaměřenou na jednotlivé objekty i veřejná prostranství.

Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území.

#### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní území. Velký důraz je kladen na zachování charakteru lokality, prostupnost území pro pěší a návaznost na okolní venkovskou zástavbu.

Funkční využití jednotlivých objektů bude umožňovat umístění staveb pro rodinné bydlení včetně doprovodných služeb jako je nerušící občanská vybavenost a služby a nerušící podnikatelské aktivity.

#### **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť. Budou navrženy dostatečně dimenzované trasy pro pěší a cyklisty. Dále bude zajištěna odpovídající kapacita parkování.

Součástí studie bude návrh koncepce a tras vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu.

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

#### **4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem.

Územní studie bude veřejně prezentována a konzultována s dotčenými orgány a správci sítí, především s:

Obec Droužetice

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy

Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Plánkova 629, 386 01 Strakonice

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Lannova 193/26, 370 74 České Budějovice, DS: eb8ai73

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01 Strakonice, DS: ph9aiu3

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Č. Budějovicích, územní pracoviště Strakonice, Žižkova 505, 386 01 Strakonice, DS: agzai3c

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2121/6, 370 01 České Budějovice, DS: nf5dxbu  
popř. dalšími

#### **Obsah územní studie:**

##### **Textová část:**

1. Základní údaje,
2. Vymezení řešeného území,
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví, Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nebudou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výška, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.)
7. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie.

##### **Odůvodnění:**

1. Údaje o pořízení územní studie,
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací,
3. Údaje o splnění zadání územní studie,
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů,
5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení,
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území,
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí.

##### **Grafická část:**

1. Výkres urbanistického řešení – měřítko 1:1000 – vymezení a využití pozemků včetně graficky vyjádřitelných podmínek architektonického řešení staveb, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

2. Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000 – graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury
3. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:2000

V případě potřeby může územní studie obsahovat další výkresy či schémata.

Návrh územní studie bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Územní studie bude odevzdána v tištěné podobě v příslušném počtu vyhotovení a v digitální podobě na paměťovém médiu ve strojově čitelném formátu ve vazbě na § 20a stavebního zákona – textová část ve formátu textového editoru – např. DOCX (popř. DOC), PDF; v případě samostatné tabulkové části ve formátu tabulkového editoru – např. XLSX (popř. XLS); grafická část ve formátu PDF a ve strojově čitelných formátech (ve vektorové podobě) – např. SHP, DGN, DWG (podrobněji viz metodický pokyn Krajského úřadu Jihočeského kraje č. 3/2018 „Elektronická verze ve strojově čitelném formátu, předávání územně plánovacích dokumentací a územních studií krajskému úřadu“).

Počty jednotlivých kompletních paré pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

- návrh územní studie pro konzultaci 1 paré,
- konečné vyhotovení územní studie 4 paré