



TEXTOVÁ ČÁST

## ÚZEMNÍ STUDIE KATOVICE 2 – lokalita „V sloučeně“

pozemky p.č. 1844/3, 1845/1, 1810/5, 1811, 1810/1, 1810/3, 1810/7, 1810/4, 1847/1, 1847/2

Zpracovatel:

Ing. arch. Jiří Klas  
Klas-projekt  
4K - stav s.r.o.  
Kosmetická 462  
Katovice 387 11

Hlavní architekt:

Ing. arch. Petr Schwarzbeck

## 1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel: Městys Katovice  
Husovo nám. 5  
387 11 Katovice  
IČO: 002 51 305  
DIČ: CZ00251305

Pořizovatel: Městský úřad Strakonice  
Velké náměstí 2  
386 01 Strakonice  
IČ: 00251810  
DIČ: CZ00251810

Zhotovitel: 4K - stav s.r.o.  
Kosmetická 462  
Katovice 387 11  
IČ: 28132289  
DIČ: CZ28132289  
Ing. arch. Jiří Klas

Hlavní architekt: Ing. arch. Petr Schwarzbeck

Místo stavby: obec Katovice – lokalita „V sloučeně“  
pozemky viz. soupis pozemků

Katastrální území: Katovice [664529]

## 2) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jižní části městyse Katovice. Jedná se o lokalitu nazývanou „V sloučeně“. Území je ohraničeno z východní strany obecní komunikací a potokem, ze západní a severní strany je stávající zástavba rodinných domů, z jižní strany je trasa železniční dráhy. Vjezd do lokality je ze severní strany mezi stávajícím rodinným domem a potokem.

Dle platného územního plánu jsou řešené plochy vedeny jako plochy bydlení, plochy smíšené obytné – zahrady a plochy veřejného prostranství. Územní plán byl zpracován Ing. Arch. Zdeněk Gottfried, autor. architekt ČKA 02 424.

Územní studii je v lokalitě navržena nová parcelace v rozsahu 26 nových parcel pro výstavbu rodinných domů na pozemcích určených územním plánem k zástavbě. V lokalitě je navržena nová dopravní a technická infrastruktura, která zajistí napojení všech plánovaných parcel. Ochranná pásma jsou zakreslena v situačním výkrese. V lokalitě se nachází ochranné pásmo dráhy a ochranné pásmo vysokého napětí. Lokalita částečně zasahuje do záplavového území Q100 vodního toku Otava a Novosedelského potoka. Při řešení zástavby bude respektováno omezení v záplavových územích dle § 67 vodního zákona. Na každé parcele je navrženo stání pro dva osobní automobily. Umístění rodinných domů se musí řídit požadavky platného stavebního zákona č. 283/2021 sb. a dalších souvisejících zákonů a vyhlášek.

### Řešené parcely

číslo parcely	plocha m <sup>2</sup>	Majitel	vlast. podíl
1844/3	2290	Čapek Miroslav, Liboč 371, 38711 Katovice	
1845/1	3711	Čapek Miroslav, Liboč 371, 38711 Katovice	
1810/5	11957	Botur Luboš, Liboč 270, 38711 Katovice	
1811	12037	Císař František, Liboč 271, 38711 Katovice	
1810/1	12836	Beránková Šárka, Slatinská 246, 38751 Štěkeň	1/5
		Kubeš Jiří, Nad Lomnicí 1105, 38801 Blatná	1/5
		Kubeš Jiří, Písecká 531, Strakonice I, 38601 Strakonice	3/5
1810/3	10855	Kadečka Bořek, Liboč 272, 38711 Katovice	1/2
		Marková Zdeňka, Šumavská 414, 38711 Katovice	1/2
1810/7	2548	Křiváčková Iveta, Hostišovice 31, 38801 Bělčice	
1810/4	421	Městys Katovice, Husovo náměstí 5, 38711 Katovice	
1847/1	1503	Kadečka Bořek, Liboč 272, 38711 Katovice	1/2
		Marková Zdeňka, Šumavská 414, 38711 Katovice	1/2
1847/2	844	Kadečka Bořek, Liboč 272, 38711 Katovice	1/2
		Marková Zdeňka, Šumavská 414, 38711 Katovice	1/2

**Plocha celkem**

**59002**

### 3) **PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.**

Řešené území spadá dle platného územního plánu do ploch:

#### **A. plochy bydlení**

Na plochách je přípustné umísťovat: stavby a přístavby rodinných domů izolovaných nebo řadových, s možným vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob, v plochách prověřených územní studií navíc i bytové domy, rekreační a užitkové zahrady, bazény, garáže pro uživatele pozemku, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod. související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

Nepřípustné je umísťovat: samostatné objekty pro individuální rekreaci, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny, autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy, ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení, neuvedené jako přípustné.

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty - max. výška rodinných domů 2NP + podkroví
- max. výška bytových domů 3NP + podkroví - v zahradách pouze doplňkové stavby ke stavbě hlavní, - stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 50%.

Investor stavby s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru stavby a chráněného vnitřního prostoru stavby prokáže splnění hygienických limitů hluku z provozu železniční dráhy a případně si zajistí vhodná protihluková opatření. Plochy zasažené nadlimitním hlukem z provozu trafostanic a VN nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru stavby.

#### **G. plochy smíšené obytné – zahrady**

V těchto plochách je přípustné umísťovat: účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (max. jedna na pozemku), garáž nebo přístřešek (max. jedna na pozemku), pokud nepřesáhnou zastavitelnost plochy 30%, zeleň plošná, liniová, izolační, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod., plochy související technické a dopravní infrastruktury, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti

Nepřípustné je zejména umístění: stavby pro pobytovou rekreaci, pro výrobu a skladování, provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

#### **E. plochy veřejného prostranství**

Na plochách je přípustné umísťovat: zeleň liniová a plošná, park a rekreační les stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod., stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci

zeleně, drobná parková a sadovnická architektura, stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, reklamní zařízení apod.

Nepřípustné je umísťovat: provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce veřejného prostranství, stavby neuvedené výše.

Navržená parcelace:

<b>pozemek</b>	<b>plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>
pozemky se samostatným sjezdem - u stávajících domů	6700
komunikace a veřejná prostranství	9930
<b>veřejné prostranství celkem</b>	<b>16630</b>

<b>Seznam navrhovaných parcel</b>	
<b>pozemek</b>	<b>plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>
P1	3417
P2	2113
P3	1881
P4	2064
P5	2000
P6	1605
P7	1771
P8	1613
P9	1372
P10	1976
P11	1771
P12	1215
P13	928
P14	655
P15	3296
P16	930
P17	1420
P18	1160
P19	1343
P20	1280
P21	2310
P22	997
P23	1053
P24	756
P25	919
P26	2527
<b>Parcely celkem</b>	<b>42372</b>

#### 4) **PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Je navržena nová místní komunikace, která bude sloužit pro obsluhu pozemků. Předpokládá se, že celá lokalita bude řešena jako obytná zóna. Celkový nový uliční prostor v nové zástavbě je široký 9 m. Komunikace je navržena jako dvouproudá šířky 5,5 m. Jedná se o dva jízdní pruhy s šířkou 2,75 m. Součástí této komunikace budou parkovací zálivy v celkovém počtu 12 parkovacích míst. Komunikace bude lemována pruhy zeleně v šířce 2,25 – 1,25 m. Na každou parcelu je navržen samostatný vjezd se šířkou 6,0 m s parkovacím stáním pro dva osobní automobily. Místní komunikace je navržena s napojením na stávající komunikaci obce. Stávající komunikace se nachází u severní hranice řešeného území. Jedná se o pozemek p.č. 2161/2. Průjezd mezi stávajícím domem a hranicí potoka je cca 4,5 m což bude nejužší místo průjezdu.

#### KANALIZACE A VODOVOD

V lokalitě plánované výstavby bude v plochách budoucího veřejného prostranství vybudována gravitační splašková kanalizace. Ta bude dovedena do čerpací jímky, která bude splaškové vody přečerpávat do nejbližšího vedení stávající jednotné kanalizace veřejného charakteru, která je zakončena centrální obecní čistírnou.

Kanalizace bude provedena z plastového PP potrubí DN300, v trase navrženého vedení budou vybudovány betonové revizní šachty vnitřního průměru 1,0 m. Kanalizace bude sloužit pro odvodnění surových splaškových vod z produkce trvalého bydlení v jednotlivých objektech plánované zástavby navržených stavebních pozemků. Na každý pozemek bude provedena kanalizační přípojka. Srážkové vody ze zpevněné plochy komunikace a chodníků veřejného prostranství budou svedeny povrchově do okolních travnatých ploch, v rámci kterých budou přes zatravněné průlehy prosakovány do akumulární vrstvy podzemních vsaků, přes které budou v řešeném území vsakovány do vod podzemních. Dešťové vody z jednotlivých staveb a jejich okolních ploch plánované zástavby řešeného území, budou v souladu se současně platnou likvidovány individuálně na příslušném stavebním pozemku. V lokalitě je předběžně navržena dešťová kanalizace, ale o jejím provedení bude rozhodnuto v další fázi dle hydrogeologického posudku a kvality podloží pro zasakování.

V souběhu s potrubím splaškové kanalizace bude v plochách veřejného prostranství proveden rozvod vodovodního potrubí. Navržený vodovod bude sloužit pro standardní zásobování lokality plánované výstavby kvalitní pitnou vodou jednotného tlakového pásma pro předmětný sídelní celek. Vodovod bude napojen na stávající vodovod. Na každý pozemek bude provedena vodovodní přípojka zakončená vodoměrnou šachtou.

#### ELEKTRO

Bude provedeno napojení na stávající vedení VN. Bude provedena nová trafostanice dle požadavků E.on. Rozvody budou provedeny v zemi v komunikaci. Z hlavního vedení budou provedeny jednotlivé přípojky do rozvodnic na jednotlivých pozemcích.

#### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V lokalitě bude provedeno nové veřejné osvětlení pomocí uličních lamp s LED světly.

## TELEKOMUNIKACE

Není v lokalitě plánováno

### 5) **PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Územní studie je navržena s ohledem na elektrické vedení včetně ochranného pásma.

### 6) **PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

Cílem územní studie je vytvořit ucelené území pro novou výstavbu rodinných domů, které budou zasazeny do zeleně, a tím bude minimalizován zásah do životního prostředí. Okolo komunikace budou provedeny zelené pásy, které budou snižovat zátěž z dopravy. Lokalita bude napojena na veřejný vodovod, splaškové vody budou likvidovány samostatnými ČOV a nebo napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci přes čerpací jímku.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Výška zástavby bude provedena s ohledem na okolní zástavbu výškové omezení dle územního plánu
- Celková zastavěnost plochy dle územního plánu
- Podmínkou jsou dvě parkovací stání na vlastním pozemku na jeden rodinný dům.
- Parcelace naznačená v situaci je pouze orientační a je možné ji v případě zajištění dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu upravit.

### 7) **ÚDAJE O POČTU LISTŮ**

Textová část včetně odůvodnění.....9 stran

Grafická část:

- |   |   |        |
|---|---|--------|
| 1. Výkres dopravní a technické infrastruktury | M | 1:800  |
| 2. Výkres urbanistického řešení               | M | 1:800  |
| 3. Výkres širších vztahů                      | M | 1:1500 |

## Odůvodnění územní studie:

### 1. Údaje o pořízení územní studie

Územní studie byla pořizovatelem pořízena na základě podmínky stanovené v Územním plánu Katovice. O pořízení požádal městys Katovice dne 23.4.2025. Územní studie Katovice 2 byla zpracována na základě zadání sestaveného pořizovatelem, a byla projednána s vybranými dotčenými orgány. Pořizovatel následně předložil návrh územní studie zastupitelstvu městyse Katovice k projednání. Zastupitelstvo projednalo předložený návrh a konstatovalo, že s návrhem ÚS souhlasí a nemá žádné připomínky.

Pořizovatel ověřil, že Územní studie Katovice 2 – lokalita „V sloučeně“ je zpracována v souladu s požadavky stanovenými stavebním zákonem a také vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Pořizovatel dále posoudil řešení navržené územní studií Katovice 2 – lokalita „V sloučeně“ a vyhodnotil, že předmětná územní studie je v souladu s jejím zadáním, a je v souladu s Územním plánem Katovice.

Pořizovatel v souladu s § 68 odst. 5 stavebního zákona dne 2.12.2025 schválil možnost využití Územní studie Katovice 2 – lokalita „V sloučeně“ a do 7 dnů od jejího schválení ji vložil do Národního geoportálu územního plánování.

### 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Uspořádání i funkční využití území je v souladu s územně plánovací dokumentací obce. Navrhuje řešení dopravního a technického napojení lokality a možnost budoucí parcelace.

### 3. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je v souladu s vyhotoveným zadáním a splňuje požadavky na její obsah, rozsah, cíle i účel, včetně požadavků na formu a uspořádání textové i grafické části.

### 4. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Územní studie Katovice 2 – lokalita „V sloučeně“ je zpracována s ohledem na širší vztahy v území, respektuje veškerá ochranná pásma (vysoké napětí, železnice) i záplavové území nedalekého potoka. Části ploch určených pro obytnou výstavbu navazují na zastavěné území se shodným funkčním využitím, případně na navrženou trasu komunikace. Směrem do ochranného pásma dráhy je navrženo veřejné prostranství. V části, kde do území zasahuje záplavová zóna, je navržena plocha zahrad. Dopravní napojení lokality je řešeno ze stávající místní komunikace jako obousměrné s obratištěm.

### 5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Členění zadaného území je navrženo s ohledem na okolní zástavbu. Při návrhu bylo bráno v potaz i ekonomické hledisko řešení, tak aby při ceně komunikací, nových sítí a dalších doplňkových staveb byly parcely cenově dostupné a prodejné. Nová komunikace je navržena tak, aby umožňovala bezproblémový pohyb automobilů. Celý uliční prostor je doplněn zálivy pro parkování a zelení. Napojení na stávající síť technické infrastruktury je řešeno s ohledem na technické možnosti připojení.

### 6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie, navržená komunikace, dělení pozemků i charakter jejich využití je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a přílohou č. 25 této vyhlášky.

7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Návrh územní studie byl projednán s vybranými dotčenými orgány a správci sítí:

Hasičský záchranný sbor JČK  
Krajská hygienická stanice JČK  
Policie ČR, dopravní inspektorát  
MěÚ Strakonice, odbor dopravy  
MěÚ Strakonice, odbor životního prostředí  
EG.D, a.s.  
Povodí Vltavy, s.p.  
STARNET, s.r.o.  
ČEVAK, a.s.  
České dráhy, a.s.

Návrh byl doplněn a upraven dle požadavku, které vyplynuly z jejich vyjádření.