

Zadání územní studie Katovice 2

Územně plánovací podklad pro rozhodování v území



Základní identifikační údaje

Místo: Městys Katovice, katastrální území Katovice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Bc. Jana Hudáková, referent odboru rozvoje
Zhotovitel: Ing. arch. Jiří Klas, zodpovědným projektantem je Ing. arch. Ondřej Štíčka,
č. autorizace 04100
Datum: duben 2025

O pořízení Územní studie Katovice 2 požádal městys Katovice Městský úřad Strakonice odbor rozvoje, úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) dne 23.04.2025.

1. Obsah územní studie

Pořízení územní studie v souladu s § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, (dále jen stavební zákon) ukládá územně plánovací dokumentace. Územní plán Katovice vymezuje plochu ÚS2 jako plochu, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do 5 let od vydání Změny č. 2 územního plánu Katovice, tedy do 21.12.2028. Územní studie Katovice 2 bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Katovice vymezuje plochu ÚS2 jako zastavitelnou plochu složenou ze tří částí (č. 35, 36 a 37) s rozdílným způsobem využití; „G – plochy smíšené obytné – zahrady“, „E - plochy veřejného prostranství“ a „A – plochy bydlení“. Jedná se o plochu o celkové velikosti 5,92 ha, ve které není vyřešeno dopravní ani technické napojení.

V územní studii bude zohledněna zejména návaznost na okolní území. Velký důraz je kladen na řešení plnohodnotného dopravního napojení celé lokality s návazností na stávající zastavěné území a také sousední zastavitelnou plochu ÚS4. Rovněž budou navrženy dostatečně dimenzované trasy pro pěší a cyklisty a bude zajištěna odpovídající kapacita parkování.

Součástí studie bude návrh koncepce a tras vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu městyse Katovice. Bude navržen vhodný způsob odkanalizování pozemků.

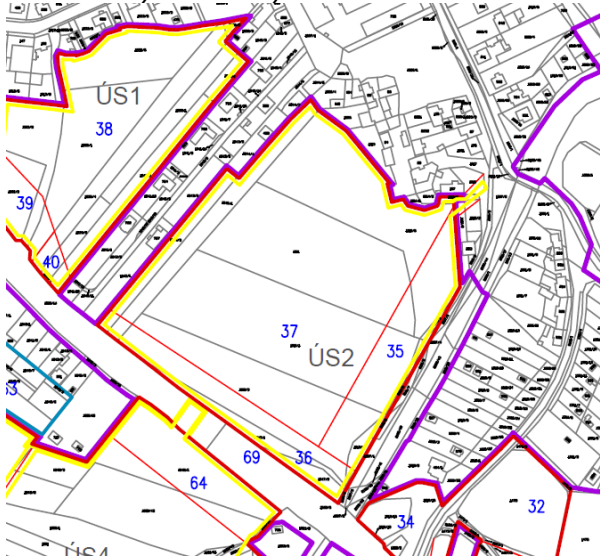
Územní studie navrhne možné řešení uspořádání jednotlivých stavebních pozemků s ohledem na prostorovou a funkční návaznost na okolní zástavbu.

2. Rozsah územní studie

Územní studie Katovice 2 bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu ÚS2. (viz obr. č. 1). Jedná se převážně o pozemky ve vlastnictví soukromých vlastníků, které jsou v současné době z velké většiny zemědělsky obdělávány.

Předmětné území se nachází v jižní části městyse Katovice. Od jihozápadu je lemováno železnicí, v jejímž ochranném pásmu je Územním plánem Katovice navržena plocha veřejného prostranství. Od jihovýchodu je území lemováno korytem Novosedelského potoka. Aktivní záplavová zóna tohoto toku do řešeného území nezasahuje, avšak do východního cípu řešeného území zasahuje záplavová zóna Q100. Podél tohoto toku se nachází pozemky ve vlastnictví městyse Katovice, které jsou v současné době využívány jako neoficiální přístupová cesta. Její prostorové parametry však nezajišťují plnohodnotný přístup. Ze severovýchodu plocha navazuje na stávající zastavěné území s rozdílným způsobem využití „F – plochy smíšené obytné“. Od severozápadu plocha navazuje na stávající zastavěné území s rozdílným způsobem využití „A – plochy bydlení“.

Obr. č. 1: výstřižek z výkresu základního členění – Územní plán Katovice – Úplné znění po změně č. 2



3. Cíle územní studie

Územní studie v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Cílem územní studie Katovice 2 je zajistit zejména dopravní a technické napojení celé lokality ÚS2 a navrhnout možné řešení budoucího rozčlenění jednotlivých stavebních pozemků tak, aby byla zajištěna návaznost na stávající zastavěné území i sousední zastavitelnou plochu. Řešení navržené územní studií bude podkladem pro budoucí rozvoj zástavby v obci při zachování prostupnosti celé lokality. Navržené dopravní a technické napojení lokality bude umožňovat umístění staveb pro rodinné bydlení včetně doprovodných služeb jako je nerušící občanská vybavenost a služby a nerušící podnikatelské aktivity.

4. Účel územní studie

Územní studie Katovice 2 dle § 67 odst. 2 a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Pořízením předmětné územní studie bude splněna podmínka pro rozhodování v území stanovená územně plánovací dokumentací městysu Katovice.

5. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Městys Katovice

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

Čistopis územní studie bude minimálně obsahovat:

Textovou část – výrok:

- 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.

Textovou část - 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.

Grafickou část, která bude obsahovat:

- 1. Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000 – graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury
- 2. 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
- 3. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:2000
- V případě potřeby může územní studie obsahovat další výkresy či schémata.

Územní studie bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona a prováděcím právním předpisem v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat.

Čistopis územní studie bude odevzdán pořizovateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě.