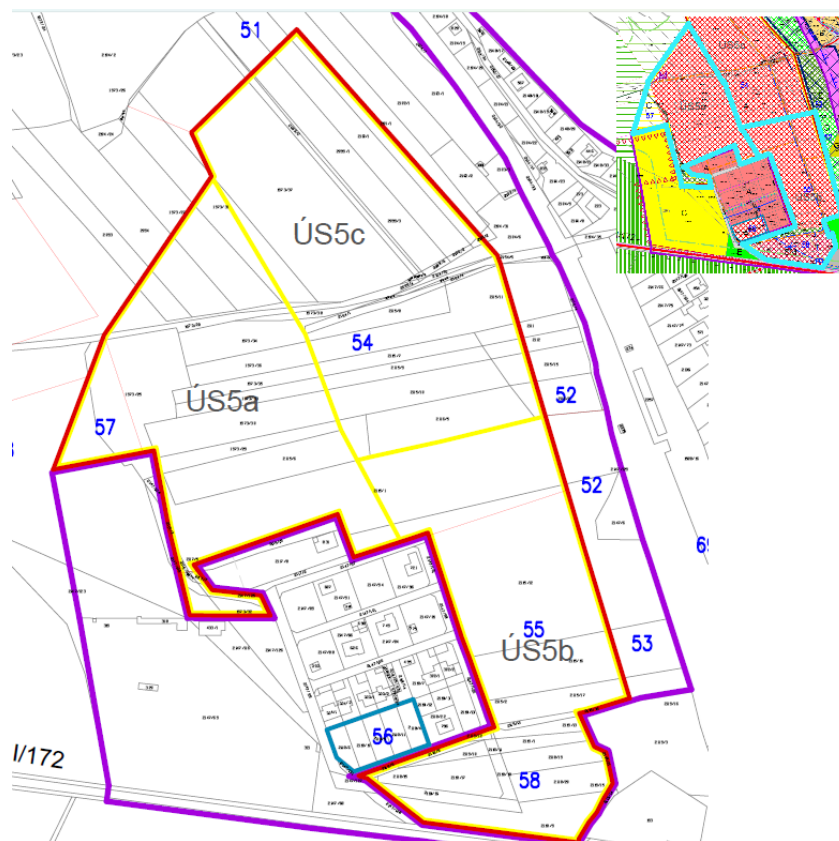


# Zadání územní studie Katovice 5a a 5b

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, č. autorizace 0102228, IP00 – pozemní stavby

O pořízení Územní studie Katovice 5a a 5b požádal městys Katovice Městský úřad Strakonice odbor rozvoje, úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) dne 16.01.2026.

## 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 plochy ÚS5a a ÚS5b jako plochy, ve kterých 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.

S ohledem na skutečnost, že plochy ÚS5a a ÚS5b na sebe přímo navazují a budou dopravně i technicky propojeny, pořizuje se pro tyto plochy územní studie společná. Územní studie Katovice 5a a 5b bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní studie Katovice 5a a 5b plně nahradí předchozí územní studii Katovice 5, jejíž využití bylo schváleno 02.12.2016.

Územní plán Katovice vymezuje plochy ÚS5a a ÚS5b jako zastavitelné plochy složené ze čtyř částí (č. 58, 55, 57 a část 54) s rozdílným způsobem využití „SM – plochy smíšené obytné – městské“, „E - plochy veřejného prostranství“ a „A – plochy bydlení“. Jedná se o plochy, ve kterých 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 ÚS5c. 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.

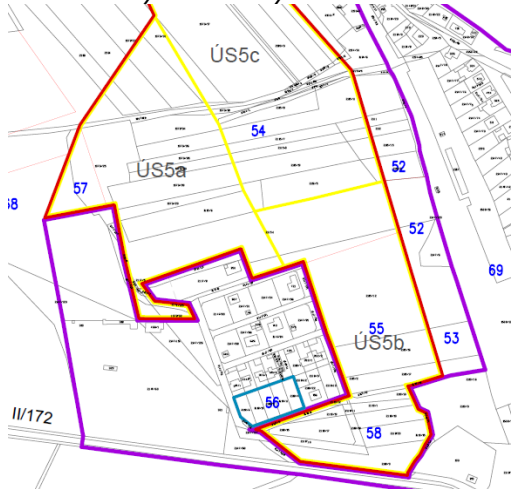
## 2. Rozsah územní studie

Územní studie Katovice 5a a 5b bude zpracována pro celé zastavitelné plochy ÚS5a a ÚS5b. (viz obr. č. 1). Plocha ÚS5b je tvořena pozemky ve vlastnictví městyse Katovice, plocha ÚS5a je tvořena částečně pozemky ve vlastnictví městyse a částečně pozemky soukromých vlastníků.

Předmětné území se nachází v západní části městyse Katovice. Od jihu je napojeno na silnici II/172, která vede do obce Novosedly, od východu je lemováno železnicí, v jejímž ochranném pásmu je Územním plánem Katovice navržena plocha „smíšená obytná – zahrady“, která přímo navazuje na řešené území. Od západu je území částečně napojeno na stávající zastavěné území s obytnou funkcí, a částečně je lemováno sportovišti pro tenis a fotbal. Část plochy ÚS5a je rovněž vymezena pro toto využití. Od severu na řešené území navazuje plocha ÚS5c a dále řešené plochy přecházejí do volné krajiny.

Dopravní napojení prověřované lokality je v současné době vyřešeno jen v jižní a jihovýchodní části, kde navazuje na stávající zastavěné území.

Obr. č. 1: výstřížek z výkresu základního členění – Územní plán Katovice – Úplné znění po změně č. 3



### 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 5a a 5b je zajistit zejména dopravní a technické napojení celých lokalit ÚS5a a ÚS5b 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 bydlení včetně doprovodných služeb jako je např. nerušící občanská vybavenost a služby a nerušící podnikatelské aktivity.

### 4. Účel územní studie

Územní studie Katovice 5a a 5b 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 městyse Katovice.

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

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována se zástupcem městyse Katovice a s vybranými dotčenými orgány a správci sítí:

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 § 37 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění) v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat.**

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