

A - Textová část

ÚZEMNÍ STUDIE „Z2 PŘECHOVICE“

Ing. arch. Václav Franěk

01. 04. 2022

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 a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	5
5) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	7
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.).....	8
7) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie	12
Odůvodnění územní studie	12
1) Údaje o pořízení územní studie	12
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD.....	12
3) Údaje o splnění zadání územní studie	13
4) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vtaů	14
5) Zdůvodnění navržené koncepce řešení	14
6) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	15
7) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí	15

Textová část územní studie

1) Základní údaje

Zadavatel / Pořizovatel: MěÚ Strakonice, Odbor rozvoje – úřad územního plánování
Velké náměstí 2
38601 Strakonice
IČ: 00251810
Ing.arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Bc. Alena Vadlejšková, Dis., referent odboru rozvoje

Zhotovitel: BUILDING-INVESTMENT, s.r.o
Doubravice 40, 387 35 Doubravice
IČ: 65415680

Hlavní architekt: Ing.arch. Václav Franěk, ČKA: 2507

Obec/ lokalita: Přečovice [536547]

Katastrální území: Přečovice [646181]

Celková plocha území: 16 992 m²

2) Vymezení řešeného území

Řešené území je od západu zpřístupněno a ohraničeno zpevněnou místní komunikací (MK1) na pozemku p. č. 1007 v k.ú. Přečovice. Ze severovýchodní strany území ohraničuje nezpevněná polní cesta (MK2) na pozemku p.č. 1015 v k.ú. Přečovice.

Z východní strany území navazuje na nezastavěné zemědělsky obhospodařované pozemky (orná půda). Z jižní strany pak území navazuje na již částečně zastavěné území s plochami pro bydlení.

Plošný rozsah územní studie je označen v územním plánu obce Přečovice jako plocha Z2. Celková rozloha řešeného území je 1,7 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení a „plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň“. Lokalita se převážně skládá z jednoho funkčního celku, plocha B s využitím pro bydlení. Zde je předpoklad 9 pozemků, které budou vyjma pozemků SP 7 a SP 9 obsluhovány z nově navrhované místní komunikace DS.1. Pozemek SP 9 bude obsluhován ze stávající místní komunikace s označením MK1. Napojení pozemku SP 7 je řešeno stávajícím sjezdem na místní komunikaci MK1. Plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň se nachází na jižní straně lokality řešené územní studie a je navázána na ochranné pásmo nadzemního el. vedení VN 22 kV.

Návrh předpokládá s výstavbou parcel pro rodinné bydlení v rozsahu 8-9 RD.

Rozloha řešeného území ÚS: 16 992m²

Dle územního plánu byla stanovena přibližná kapacita území na 20 RD. Územní studií byla navržena kapacita 9 RD, tedy cca 36 obyvatel. Pozemky pro individuální bydlení jsou navrženy s výměrami 871-3350m² (průměrná výměra 1481m²) s tím, že byly navrženy parcely s ohledem na dopravní obslužnost a majetkové vztahy. Tato parcelace není závazná. Stavební parcely lze za dodržení ostatních podmínek územní studie v rámci jednotlivých ploch pro individuální

výstavbu libovolně spojovat nebo posouvat jejich hranice. Minimální velikost jednotlivého stavebního pozemku by neměla klesnout pod 750 m². V návrhu je mimo ploch pro bydlení počítáno i s plochami veřejného prostranství. V neposlední řadě pak ploch dopravní infrastruktury.

Plochy území:

- celková plocha řešeného území:	16 992 m ²
- plochy bydlení	13 335 m ²
- požadovaná výměra zeleně dle vyhl.269/2009 Sb.	850 m ²
- studií vymezená plocha veřejné zeleně (PZ)	2160 m ²
- plocha veřejného prostranství (PV)	107 m ²
- studií vymezená plocha dopravní infrastruktury	1390 m ²

Pozemky územní studie:

Parcelní číslo:	1009
Obec:	Přečovice [536547]
Katastrální území:	Přečovice [646181]
Číslo LV:	41
Výměra [m ²]:	3627
Druh pozemku:	orná půda

Parcelní číslo:	1008/2
Obec:	Přečovice [536547]
Katastrální území:	Přečovice [646181]
Číslo LV:	430
Výměra [m ²]:	945
Druh pozemku:	orná půda

Parcelní číslo:	1008/1
Obec:	Přečovice [536547]
Katastrální území:	Přečovice [646181]
Číslo LV:	447
Výměra [m ²]:	12424
Druh pozemku:	orná půda

Pozemky územní studie se nachází v plochách pod ochranou zemědělského půdního fondu, BPEJ: 73251,

3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování ÚPD obce Přečovice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na Jižním okraji obce Přečovice. Obec Přečovice spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice.

Lokalita je vyznačena v aktuálně platném územním plánu včetně jeho následujících změn, respektive ve výkresu základního členění jako plocha Z2.

Vymezení ploch podle způsobu využití v územní studii:

Plochy pro obytnou zástavbu

B - plochy bydlení

Plochy komunikací

Ds – plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Plochy veřejného prostranství

PZ – veřejná zeleň

PV -veřejné prostranství

Pro potřeby územní studie byly místní komunikace pojmenovány MK 1, 2.

4) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Řešená lokalita se nachází na jižním okraji obce Přečovice. Území je ze západní strany ohraničeno místní komunikací MK1 vedoucí do Volyně. Na severovýchodní straně území uzavírá neuzpevněná místní komunikace MK2.

Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Přečovice (Územní plán po změně č. 1) jako plocha Z2. Funkčně je vymezena v souladu se zpracovaným územním plánem obce.

Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území bude ze západní strany řešeno ze stávajících místní komunikace MK1 vedoucí k návsi a následně ústící na komunikaci III/1425 která přímo navazuje na hlavní komunikaci I/4 (Volyně – Strakonice). Ze severní strany bude umožněna pěší průchodnost území přes plochu veřejného prostranství navazujícího na místní komunikaci MK2 viz výkres dopravní infrastruktury.

Po revitalizaci místní komunikace MK2, respektive po uvedení její parametrů do shody s příslušnými právními předpisy, bude možné v ploše veřejného prostranství PV.1 zřídit dopravní napojení řešené lokality respektive komunikace Ds.1 na komunikaci MK2.

Dopravní napojení jednotlivých pozemků vyjma pozemku SP 7 a SP 9 bude řešeno z nově navrhované místní komunikace Ds.1. Pozemek SP 9 bude obsluhován ze stávající místní komunikace s označením MK1. Napojení pozemku SP 7 je řešeno stávajícím sjezdem na místní komunikaci MK1.

Vnitřní komunikace Ds.1 je navržena v šířce a prostorovém uspořádání tak, aby sloužila navrhovanému stavu.

Dle návrhu by komunikace fungovala v režimu obytné zóny dle ČSN 73 6110 (TP103), plocha Ds.1 o šířce uličního prostoru 8m. Návrh uvažuje se smíšeným uličním prostorem v jedné výškové úrovni. Jednotlivá parkovací stání nejsou umístována, parkování bude možné navrhnout v uličním prostoru komunikace dle příslušných ČSN a TP v následujících stupních projektové dokumentace.

Je žádoucí, navrhnout v uličním prostoru dostatečné množství ploch umožňujících vsakování dešťových vod.

Podmínky pro technickou infrastrukturu

V těsné návaznosti na území řešené územní studií se nachází v jihozápadním rohu trafostanice. K té je přivedeno nadzemní vedení vysokého napětí (22 kV) křižující plochu řešenou v rámci územní studie. Plocha ÚS dotčená ochranným pásmem tohoto nadzemního vedení je navržena jako plocha s funkčním využitím - veřejná zeleň.

Elektrický kabel NN se nachází přímo v uličním prostoru komunikace MK1 případně bude řešeno napojením z trafostanice (Přečovice Sv. Anna), viz výkres technické infrastruktury. Kabel veřejného osvětlení je možné připojit ze stávajícího podzemního vedení NN nebo ze sloupů od jednotlivých lamp VO. Gravitační kanalizační potrubí bude uloženo v profilu navrhované komunikace Ds.1 a bude zakončeno přečerpávací stanicí. Ze stanice bude vedeno přečerpávací potrubí DN 80. Přečerpávací potrubí bude zaústěno do gravitační kanalizační sítě Volyně a to v těsné blízkosti plochy zpracovávané v rámci územní studie. Společně s kanalizačním potrubím bude trasováno i vodovodní potrubí DN 80 napojené na vodovodní řád Volyně viz výkres technické infrastruktury. V uličním prostoru nově navrhované místní komunikace bude vodovodní větev zakončena hydrantem.

Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí. Doporučené napojovací body technické infrastruktury jsou zřejmé ze situace. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemku, poté zadržovány nebo odvedeny oddílnou srážkovou kanalizací ústící do „Přečovického potoka“. Není možné vypouštění dešťových vod do nově navrhované přečerpávací kanalizace. V rámci jednotlivých pozemků je doporučeno provést opatření, směřující ke snížení a zpomalení povrchového odtoku dešťových vod.

Navržená a stávající ochranná pásma:

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

Telekomunikační vedení - zákon č.151/2000 Sb.

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

Návrh technické infrastruktury:

Vodovod

- nová trasa bude na jihozápadu napojena v uličním prostoru MK1. Konkrétně k napojení dojde v ploše pozemku s p. č. 1007 v k.ú. Přečovice. Trasa bude napojena na vodovodní řad Volyně.
- lze využívat vlastní zdroj pitné vody, umístění jednotlivých zdrojů musí být schváleno vodoprávním úřadem.

Kanalizace

- v celé zóně bude zřízena oddílná kanalizace z důvodu koncepce vyplývající z ÚP
- stávající kanalizační síť v obci je provedena jako jednotná. Odpadní vody jsou odváděny do čistírny odpadních vod Volyně.
- nové gravitační kanalizační potrubí bude uloženo v profilu navrhované komunikace Ds.1 a bude zakončeno přečerpávací stanicí. Ze stanice bude vedeno přečerpávací potrubí DN 80. Přečerpávací potrubí bude zaústěno do gravitační kanalizační sítě Volyně a to v těsné blízkosti plochy zpracovávané v rámci územní studie.

Dešťové vody

Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemku, poté zadržovány nebo odvedeny oddílnou srážkovou kanalizací ústící do „Přečovického potoka“. Není možné vypouštění dešťových vod do nově navrhované přečerpávací kanalizace. V rámci jednotlivých pozemků je doporučeno provést opatření, směřující ke snížení a zpomalení povrchového odtoku dešťových vod. Dopravní napojení komunikace Ds.1 na komunikaci MK1 bude řešeno odvodňovacím žlabem vyústěným do stávající jednotné kanalizace umístěné v ploše MK1. Likvidace dešťových vod z plochy Ds.1 bude probíhat jejich vsakováním v uličním prostoru a v ploše PV.1 s bezpečnostním přepadem do dešťového kanalizačního řadu v prostoru MK2. Z tohoto důvodu je žádoucí, navrhnout v těchto plochách dostatečné množství povrchů umožňujících vsakování dešťových vod.

Plynovod

- v současné době není obec plynofikována. V budoucnu je plánováno s případným napojením na středotlakou síť prodloužením středotlaké sítě z Volyně

Telekomunikační vedení

- napojení telekomunikačního vedení je možné na stávajícího podzemní kabel vedoucího při komunikaci MK1

Elektrické vedení

- zásobování lokality bude zabezpečeno ze stávající trafostanice Sv. Anny, která se nachází jihozápadně v těsné návaznosti na řešené území ÚS.

Veřejné osvětlení

- Napojení na VO je možné na jihozápadní straně území, konkrétně pak na stávající zemní vedení v MK1. Možné napojení bude řešeno samostatnou projektovou dokumentací.

Zásobování požární vodou

- V uličním prostoru nově navrhované místní komunikace DS.1 bude vodovodní větev zakončena hydrantem. Jako další zdroj požární vody slouží pro danou lokalitu požární nádrž na návsi. GPS souřadnice zmíněné nádrže: 49.1798800°N, 13.8948414°E.

5) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Obec Přečovice patří do správního obvodu města s rozšířenou působností Strakonice. Územní plán předpokládá rozvoj zástavby rodinného bydlení na jižním okraji obce. Území je ze západní strany ohraničeno místní komunikací MK1 vedoucí do Volyně. Na severovýchodní straně území uzavírá nebezpečná místní komunikace MK2. Lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v obci (el. energie, vodovod, kanalizace, VO, telefon). Dotčené pozemky jsou v majetku soukromých osob. Místní komunikace pak v majetku obce.

Pro zachování hodnot krajinného rázu definuje územní plán Přečovice klíčové parametry staveb. Těmito parametry je nutné se řídit při návrhu staveb v dané lokalitě. Jedním ze

zásadních parametrů definujících krajinný ráz a celkovou podobu sídla je podlažnost a hustota zástavby. Celkový souhrn funkčních regulativů definovaných územním plánem je uveden v odstavci 6.

Rodinné domy: max. 1 NP + podkroví, (místo podkroví lze navrhnou 1ustupující podlaží);

- nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu

- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku

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.)

Funkční regulativy z Územního plánu Přečovice (Územní plán po změně č. 1)

PLOCHY BYDLENÍ

B – Plochy Bydlení

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech izolovaných, případně dvojdomech
- zahrady u rodinných domů

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 1100 m².
- ochranná a izolační zeleň

pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše:

- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení do výměry 500 m² podlahové plochy:

stravovací služby, ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu

- maloobchodní služby do výměry 1000 m²

- chov domácího zvířectva – samozásobovacího charakteru, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení – pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím - veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, stavby pro výrobu, fotovoltaické a větrné elektrárny s výjimkou fotovoltaických panelů, které jsou součástí zařízení stavby

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochr. krajinného rázu:

pro celé řešené území

- pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy) tzn. 1 NP +- podkroví, (místo podkroví lze navrhnout 1 ustupující podlaží)

- nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu

- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku

- minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku

PLOCHY KOMUNIKACÍ

Ds - Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

- silnice III. třídy - koridor silnice I/4 a související úpravy včetně napojení ostatních silnic a komunikací a včetně vyvolaných investic

Přípustné využití:

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení včetně souvisejících součástí komunikací (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

- chodníky, plochy pro cyklistickou dopravu, in-line atd.

- odstavné a parkovací plochy včetně doprovodných zařízení (zastávky, sociální zařízení, občerstvení, stanice pohonných hmot, kontejnery pro odpadové hospodářství, atd.)

- technická infrastruktura, liniové sítě a zařízení technické infrastruktury

- ochranná a izolační zeleň, aleje

- průchodnost a křížení ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným a přípustným využitím
- veškeré stavby, činnosti či jevy, které by mohly znesnadnit nebo znemožnit provedení záměru hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochr. krajinného rázu:

V ploše koridoru silnice I/4 je nutno v dalších stupních dokumentace koordinovat záměry pro silnice nižší třídy a před lokálními záměry staveb dopravních zařízení a ploch dopravní technické infrastruktury místního významu atd. Silnice nadmístního významu je nutno koordinovat se způsobem využití pro ÚSES: tzn. např. v dalších stupních dokumentace je nutno dále koordinovat funkčnost.

PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Pv – veřejná prostranství

Hlavní využití:

- návesní prostory, uliční prostory
- stavby veřejných místních a účelových komunikací a prostranství přístupná bez omezení, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

Přípustné využití:

- parky, veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště, odstavné plochy apod.) včetně liniových sítí
- prvky drobné architektury, dětská hřiště
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- cyklotrasy a cyklostezky, chodníky, in-line atd.
- ochranná a izolační zeleň, aleje - průchodnost a křížení ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochr. krajinného rázu:

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň.

Pz - veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně, parky

Přípustné využití:

- pěší, cyklistické stezky
- hřiště - vodní plochy
- prvky drobné architektury
- plochy ochranné a izolační zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení a sítě technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro provoz obce – za předpokladu, že budou citlivě začleněny do těchto ploch

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochr. krajinného rázu:

Veškeré stavby a vegetační úpravy musí respektovat charakter zástavby a krajinný ráz, zpevňování povrchů nesmí ohrozit stávající vzrostlou zeleň.

Prvky plošné a prostorové regulace definované US a ÚP

- stavební a uliční čára – není určena,
- uliční profil – šířka uličního profilu hlavních komunikace: Ds.1 - 8m.
- vlastní uspořádání a šířky jednotlivých pruhů jsou navrženy v grafické části územní studie- výkres dopravní a technická infrastruktura,
- 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,
- orientace vstupu a vjezdu na st. pozemky je navržena ve výkrese dopravní a technické infrastruktury. Jejich přesné umístění není závazné a je možné změnit na základě individuálního souhlasu pro jednotlivé pozemky od příslušného správního úřadu.
- Výšková regulace zástavby:
rodinné domy: maximálně 1 NP + podkroví, (místo podkroví lze navrhnout 1ustupující podlaží); - nové objekty nesmí převyšovat okolní zástavbu
- samotné parkování musí být řešeno primárně mimo veřejné prostranství na pozemku stavby
- minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku
- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku

Návrh se snaží zachovávat vesnický krajinný ráz a vymezuje nové zelené plochy zároveň sloužící pěší průchodnosti nově navrhovaného území. To společně s limitem nízkopodlažní jednoduché zástavby vesnického typu napomůže esteticky hodnotnému území pro bydlení. Navržení nové komunikace jako obytné zóny povede k většímu množství zeleně na úkor zpevněných ploch a umožní lepší zadržování a vsakování vody v krajině.

Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je jednak dán druhem ploch **B** vycházející z ÚPD a podmínek plynoucích ze stavebního zákona a navazujících vyhlášek.

Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 4.

Ostatní omezující a určující vlivy:

- hydrogeologické podmínky
- radonová aktivita z podloží (studie řeší pouze přibližnou hodnotu)
- spádové poměry lokality a její orientace ke světovým stranám
- Území s archeologickými nálezy
- Ochranné pásmo nadzemního vedení VN

7) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

A Textová část (15 x A4)

B Grafická část

B-1	Výkres urbanistického řešení	1:1000
B-2	Výkres dopravní a technické infrastruktury.....	1:1000
B-3	Výkres širších vztahů dokumentující vazby sousedních území	1:2000

Odůvodnění územní studie

1) Údaje o pořízení územní studie

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena dle platného územního plánu Přečovice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jižním okraji obce Přečovice. 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 Z2 dle ÚPD obce Přečovice bylo projednáno odborem rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Přečovice má vypracovanou ÚPD. Územní plán Přečovice byl vydán zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy dne 19. 09. 2013. Územní plán Přečovice po změně č. 1 nabyl účinnosti dne 1. února 2019.

2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění územního plánu Přečovice jako plocha Z2. Tato plocha nemá žádné další členění vyjma podmínky o dodržení min. plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň.

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

Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění územního plánu Přečovice jako plocha Z2. Tato plocha nemá žádné další členění.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítě dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném územním plánu Přečovice. V rámci řešené lokality je respektován funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je vyhotoveno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání řešené lokality.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Řešené území se nachází podél místní komunikace MK1 na pozemku s p. č. 1007. Z této místní komunikace bude území napojeno nově uvažovanou komunikací Ds.1 s šíří veřejného prostoru 8m. Komunikace je zakončena obratištěm. Přes plochu veřejného prostranství PV.1 je uvažováno s pěší prostupností nově navrhované lokality směrem k centru obce. Po revitalizaci místní komunikace MK2, respektive po uvedení její parametrů do shody s příslušnými právními předpisy, bude možné v ploše veřejného prostranství PV.1 zřídit dopravní napojení řešené lokality respektive komunikace Ds.1 na komunikaci MK2. Území je určeno k zastavění RD venkovského charakteru respektujícími okolní zástavbu a charakter území. Součástí navrhovaného území je plocha veřejné zeleně trasována v koridoru ochranného pásma VN.

Podmínky pro dopravní infrastrukturu

V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením lokality ze západní strany z místní komunikace MK1. Nově navrhovaná vnitřní komunikace byla navržena funkční třídy D1. Tato komunikace bude zajišťovat obslužnost RD.

Veškeré komunikace, které jsou zapracovány 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 vymezeny územní rezervy pro budoucí stavby komunikací, aby 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.

Podmínky pro technickou infrastrukturu

Jsou stanoveny hlavní napojovací body technické infrastruktury, plocha pro tříděný odpad je již v současném stavu vymezena v blízkosti plochy řešené v rámci ÚS a to v dostatečné kapacitě. Není tedy nutné navrhovat plochy nové. Konkrétně se jedná o pozemek s parcelním číslem 721/4 v k.ú. Přečovice. Tento pozemek je v majetku obce Přečovice. S odpady bude nakládáno dle § 59 zákona 541/ 2020 a § 5 vyhlášky 273/ 2021 Sb. V rámci splnění podmínek

platné legislativy je uvažováno, že ve stávající ploše dojde k zřízení nových kontejnerů na tříděný odpad a to včetně kontejneru na textil, který je obec od 1. 1. 2025 povinna třídit.

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 stavbě v souladu s platnou legislativou.

Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území

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 a zároveň bylo respektováno napojení lokality na stávající zástavbu na jihu a zemědělské půdy na severu a východu.

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhované řešení nebude mít negativní dopad na životní prostředí. 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, případně plyn. Omezení využívání uhelných a tuhých paliv v nově vznikajících lokalitách určených k zástavbě RD je z hlediska produkce emisí za zcela nutné. Domy budou napojeny na obecní kanalizační řad. Akumulování a následné vsakování dešťových vod bude probíhat na pozemcích stavby. Dochází ke zřízení plochy zeleně Pz.1 nad rámec ploch definovaných platnou legislativou.

4) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vtaů

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení s možnou rekreací, podnikáním a odpočinkem. Veřejná zeleň byla umístěna v ochranném pásmu VN, tak aby bylo omezeno snižování zastavěnosti navrhovaných parcel. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení, které umožňuje velmi jednoduchou dostupnost směrem k centru obce.

5) Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Základní koncepce územního rozvoje stanovená v územní studii vychází z platného územního plánu, který navrhl v ploše Z2 plochu určenou pro bydlení a tím nastínil směr rozvoje dané lokality. Základní myšlenkou je doplnění předurčeného prostoru zástavbou plochy bydlení s funkční náplní venkovských rodinných domů. Plocha zeleně je umístěna dle územního plánu Přečovice v ochranném pásmu nadzemního elektrického vedení. Tím je maximalizována plocha umožňující výstavbu RD. Návrh zachovává pěší prostupnost řešenou lokalitou.

6) 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. Uliční prostor je navržen v šíři 8 m pro oboustranný provoz, včetně plochy pro otáčení nákladních vozidel. Navržené sjezdy na pozemky a plochy rozhledů v dopravním napojení MK byly posouzeny a navrženy dle platné legislativy.

Uliční čára nebyla na základě ÚPD a charakteru stávající zástavby projektantem stanovena, výšková hladina staveb rodinného bydlení a doplňkových staveb byla stanovena na 1.NP + podkroví. 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. Část lokality zpracovávaná v rámci ÚS se nachází v území s archeologickými nálezy.

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána. Ochranná pásma komunikací nezasahují do plochy řešené v rámci územní studie

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

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány a správci sítí, jejich požadavky byly zapracovány do návrhu.

Požadavky uplatněné k návrhu zadání územní studie:

Grafická část územní studie

Výkres urbanistického řešení – měřítko: 1:1000

Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko: 1:1000

Výkres širších vztahů dokumentující vazby sousedních území – měřítko 1:2000