

A - Textová část

Územní studie Podolí Z26

Ing.arch. Václav Franěk

23.3.2016

Obsah

Textová část územní studie	3
1) Základní údaje	3
2) Vymezení řešeného území	3
3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii ..	5
5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu	10
6) Podmínky pro technickou infrastrukturu	10
7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území	12
8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	12
9) Druh a účel umísťovaných staveb	13
10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma	13
11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	13
Odůvodnění územní studie	14
1) Údaje o pořízení územní studie	14
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	14
3) Údaje o splnění zadání územní studie	14
1. Vymezení řešeného území	14
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	14
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS	15
4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	15
5. Podmínky pro technickou infrastrukturu	15
6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	15
7. Druh a účel umísťovaných staveb	15
8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	16
4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	16
5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	16
6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	16

Textová část územní studie

1) Základní údaje

Zadavatel / Pořizovatel:	MěÚ Strakonice, Odbor rozvoje – úřad územního plánování Velké náměstí 2 38621 Strakonice IČ: 00251798
Zhotovitel:	BUILDING-INVESTMENT, s.r.o Doubravice 40, 387 35 Doubravice IČ: 65415680
Hlavní architekt:	Ing.arch. Václav Franěk, ČKA: 2507
Obec:	Radomyšl [551660]
Katastrální území:	Podolí u Strakonic [632589]
Celková plocha území:	9 569 m ²

2) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází přímo v centru osady Podolí, Městys Radomyšl, je tedy mimo východní strany přirozeně vymezeno stávající zástavbou, z východu je pak hranice stanovena územním plánem. Lokalita je vyznačena v Územně plánovací dokumentaci (ÚPD) Městys Radomyšl, respektive v koordinačním výkresu ÚPD vydaného dne 1.10.2010, jako plocha Z26 s využitím podmíněným vypracováním územní studie. Tato plocha se dále skládá z ploch VP-9 – veřejná prostranství a BV-26 – bydlení venkovské.

Rozloha řešeného území ÚS: 9 569 m²

Dle územního plánu nebyla kapacita území stanovena ani omezena, územní studií byla navržena kapacita 4 domů, tedy cca 20 obyvatel. Pozemky pro vesnické bydlení jsou s výměrami 779-1579 m² (průměrná výměra 1145m²) s tím, že byly navrženy parcely s ohledem na dopravní obslužnost a majetkové vztahy. U jednotlivých pozemků se počítá se spojením zbytků parcel mimo plochu územní studie v jednu stavební parcelu. Navržená parcelace není závazná. Stavební parcely lze za dodržení ostatních podmínek územní studie v rámci plochy pro venkovské bydlení libovolně spojovat nebo posouvat jejich hranice. V návrhu je mimo ploch pro obytnou výstavbu počítáno i s plochami veřejného prostranství a dopravní infrastruktury.

Plochy území:

- celková plocha řešeného území:	9 569 m ²
- plochy určené k bydlení	4 581 m ²
- požadovaná výměra zeleně dle vyhl.269/2009 Sb	0 m ² (478 m ²)
- studií vymezená plocha dopravní infrastruktury	423 m ²
- studií vymezená plocha veřejného prostranství	4 565 m ²

Pozemky územní studie:

Parcelní číslo: **254/3**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 539
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha

Parcelní číslo: **254/6**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 64
Výměra [m²]: 238
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha

Parcelní číslo: **10**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 6
Výměra [m²]: 799
Způsob využití: vodní nádrž umělá
Druh pozemku: vodní plocha

Parcelní číslo: **142**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 64
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **8**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 6
Výměra [m²]: 184
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha

Parcelní číslo: **185/2**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 8
Výměra [m²]: 2251
Druh pozemku: trvalý travní porost

Parcelní číslo: **185/1**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonic [632589]
Číslo LV: 60
Výměra [m²]: 2350
Druh pozemku: trvalý travní porost

Parcelní číslo: **154/2**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonice [632589]
Číslo LV: 6
Výměra [m²]: 2390
Druh pozemku: trvalý travní porost

Parcelní číslo: **154/9**
Obec: Radomyšl [551660]
Katastrální území: Podolí u Strakonice [632589]
Číslo LV: 60
Výměra [m²]: 1899
Druh pozemku: trvalý travní porost

Pozemky územní studie se nachází v plochách pod ochrannou Zemědělského půdního fondu, BPEJ: 76701, 72901, 73211.

3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování územního plánu Městys Radomyšl vydaného dne 1.10.2010 s původní platností do roku 2040, změnou č. 1 upravenou na dobu 6 let od vydání této změny. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch v centru osady.

Zadání územní studie zpracoval Odbor rozvoje – úřad územního plánování MěÚ Strakonice v lednu 2016.

Osada Podolí má jako část Městys Radomyšl vypracovanou územně plánovací dokumentaci. Územní plán obce byl vydán zastupitelstvem obce dne 1.10.2010 s nabytím účinnosti 16.10.2010, následná změna č. 1 byla vydána 11.12.2014 s nabytím účinnosti 30.12.2014.

Vymezení ploch podle způsobu využití v územní studii:

Plochy pro obytnou zástavbu

Bv – bydlení venkovské

Plochy komunikací

DI – plochy dopravní infrastruktury

Plochy veřejného prostranství

VP – veřejné prostranství

4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Řešené území se nachází ve středu osady Podolí, Městys Radomyšl, je tedy mimo východní strany přirozeně vymezeno stávající zástavbou, z východu je pak hranice stanovena územním plánem. Východní hranice je určena územním plánem linií kopírující stávající zástavbu osady, z jihu je hranice vodní plochou, potokem a stávající zástavbou, ze západu

komunikací III/13914 a ze severu pak opět stávající zástavbou. Lokalita je vyznačena v Územně plánovací dokumentaci Městys Radomyšl, respektive v koordinačním výkresu ÚPD vydaného dne 1.10.2010, jako plocha Z26 s využitím podmíněným vypracováním územní studie. Tato plocha se dále skládá z ploch VP-9 – veřejná prostranství a BV-26 – bydlení venkovské. Tato plocha se dále skládá z ploch Bv-26 – bydlení venkovské a VP-9 – veřejné prostranství. Plocha VP-9 je bezezbytku převzatá z původní ÚPD.

Funkční regulativy z ÚPD Městys Radomyšl

PLOCHY BYDLENÍ

Charakteristika ploch

U stávajících ploch se jedná zejména (ale nejen) o historické rozsáhlé dvorcové statky s hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti) a na ně navazující zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití než v plochách bydlení, ale také novější stavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.

Bv –bydlení venkovské

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení - zejména formou staveb pro bydlení či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)

- dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově

- veřejná prostranství

- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve)pouze pro místní účely

- dopravní a technická infrastruktura související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení)

- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínek, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

- další podnikatelská činnost, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území.

- chov hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

- penzión a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy)
- stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné
- dále např. autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily. Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 1-2 nadzemní podlaží a střešní podlaží. Podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro jeden RD.

Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

PLOCHY KOMUNIKACÍ

DI - Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů dopravy (zařízení pozemních komunikací, železničních drah, letišť a jiných druhů dopravy) včetně ochranných pásem

Přípustné využití

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty, naučná stezka

- dálnice, rychlostní, silnice I.třídy, silnice II.třídy, silnice III.třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)

- plochy železnice včetně ochranných pásem - včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné a izolační zeleně, pohotovostní ubytování, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, kiosky apod.

- plochy letecké dopravy, další navazující služby a zařízení (terminál pro přepravu osob a zboží, sklady související s leteckou dopravou). Dále činnosti určené pro servis a výrobu leteckých dopravních prostředků, umístěné v ploše letiště z logistických důvodů

- logistická centra jako plochy kombinované dopravy - zahrnují zpravidla pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní (např. stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu)

- účelově nezastavitelné území – jako územní rezerva pro výhledové vedení komunikace
- izolační a ochranná zeleň

- podzemní parkoviště jsou možná ve všech funkčních plochách, v případě, že plocha nad nimi je využita v souladu s předmětným funkčním využitím

Nepřípustné využití

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství - VP

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)

- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu

- zeleň zejména veřejná a rekreační

- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití

- dětská hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- dopravní a technická infrastruktura (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby

- změny staveb, které by narušily hodnoty území, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

Závazné prvky plošné a prostorové regulace

• Stavební a uliční čára – není určena

• Uliční profil – šířka uličního profilu komunikace DI.1 - 8m

• Vlastní uspořádání a šířky jednotlivých pruhů jsou navrženy v grafické části územní studie- výkres Dopravní 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 urbanistického řešení. Jejich přesné umístění není závazné a je možné změnit na základě individuálního souhlasu pro jednotlivé pozemky.
- Samotné parkování musí být řešeno primárně mimo veřejné prostranství na pozemku stavby.

5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území bude řešeno z komunikace III/13914 (Strakonice-Chrástovice), pro plochu veřejného prostranství jako samostatný sjezd přímo ze západu a pro ostatní plochy ze severu přes místní komunikaci a návrhové plochy dopravní obsluhy dle výkresu dopravní infrastruktury.

Vnitřní komunikace jsou navrženy v šířkách a prostorovém uspořádání tak, aby sloužili kapacitě a provozu navrhovaného stavu, vyšší provoz se vzhledem k prostorovému uspořádání výhledově nepředpokládá. Parkovací stání nejsou v této fázi umisťována, parkování bude řešeno primárně na pozemku staveb, dále bude parkování možné v uličním prostoru komunikace dle příslušných ČSN a TP. Vzhledem k malému počtu stavebních pozemků není navržena jiná plocha pro parkování. Napojení jednotlivých pozemků bude primárně probíhat přímo z uličního prostoru nové plochy DI.1 za předpokladu nedělení pozemků SP.2 a SP.3 hranicí územní studie přímo ze severu na místní komunikaci. Připojení pozemku SP.1 je případně možné řešit s přejezdem přes plochu PV.1 za předpokladu vzniku dopravního napojení plochy PV.1 na základě souhlasu Policie ČR a rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu, které by toto připojení umožňovalo.

V územní studii je navrženo prostorové řešení plochy uličního prostoru komunikace:

- místní komunikace C s maximální rychlostí 30-50km/h, nebo Zóna 30 dle ČSN 73 6101 (TP218), obousměrné, jednostranný chodník, šířka uličního prostoru 8m, šířka komunikace 5,5m, umožněno jednostranné podélné parkování.

V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny Odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 75 cm od úrovně komunikace.

6) Podmínky pro technickou infrastrukturu

V ploše řešené území studií se nachází na západním okraji u komunikace III/13914 vedení podzemního elektrického kabelu NN, podzemního kabelu Veřejného osvětlení (VO), podzemní telefonní kabel a vyústění obecní kanalizace do vodního toku. Vodovodní řad a plynovod nejsou v osadě Podolí realizovány. Připojení na technickou infrastrukturu bude možné primárně ze severní strany z uličního prostoru místní komunikace a od komunikace III/13914. Pro pozemek SP.1 je možné zhotovit připojení přes plochu VP.1. Telefonní optický kabel veden podél celého východního okraje, přípojka pak v severní části plochy ÚS. Je nutné dodržení ochranných

pásem těchto sítí. Doporučené napojovací body technické infrastruktury jsou zřejmé ze situace. Z těchto důvodů nebude nutné přivést napojení technické infrastruktury novými koridory.

Vzhledem ke zvýšeným průtokům stávající vodoteče bude při záměru zatrubnění vodoteče zpracováno hydrogeologické posouzení odtokových poměrů v obci a nad obcí a dle závěrů navrženo dostatečné kapacitní zatrubnění.

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

- není, nutný vlastní zdroj pitné vody

Kanalizace

- v ose ploch pro bydlení je navržen nový kanalizační řad v ploše DI.1, řešený jako jednotný, vedený odtud jižním směrem do vodního toku (nutnost samostatného pročištění odpadních vod domovní ČOV, tříkomorovým septikem se zemním filtrem), případně do vybudované obecní čistírny odpadních vod v témže místě dle plánovaného umístění dle ÚP

- v případě nemožnosti realizace ani jednoho z výše zmíněných řešení lze odkanalizování řešit vyvážecí jímkou

- u pozemků SP.1 a SP.4, které přímo přiléhají k vodnímu toku, lze odkanalizování řešit vypouštěním přečištěných odpadních vod do vod povrchových

- u všech zmíněných řešení ovšem platí povinnost se napojit na kanalizační řad a dále obecní ČOV v případě její realizace

- dešťové vody vznikající na pozemcích bydlení i veřejného prostranství budou přednostně vsakovány na nich samých, poté zadržovány nebo odvedeny oddělenou dešťovou kanalizací

- vzhledem k navržené malé rozloze zpevněných ploch není dešťová kanalizace navržena, ta by byla případně řešena v ploše přístupové cesty k obecní ČOV

Plynovod

- není

Telekomunikační vedení

- stávající vedení optického telefonního kabelu vede při východní hranici ÚS s přípojkou v její severní části, připojení tedy může probíhat v celé jeho délce, v ploše DI.1 je pak navržena nová trasa pro připojení všech pozemků

Elektrické vedení

- zásobování lokality bude zabezpečeno ze stávajícího vedení dostatečné kapacity pro malý rozsah rozvoje osady
- připojení bude možné podzemním kabelem ze severu s napojením v prostoru místní komunikace, vedeným trasou v přístupové komunikaci na východě do plochy DI.1
- pozemky SP.2 a SP.3 lze v případě jejich spojení se zbytkem katastrálních pozemků mimo plochu ÚS napojit přímo ze severu
- pozemek SP.1 lze případně připojit přímo ze západu z kabelového vedení podél komunikace III/13914

Veřejné osvětlení

- připojení bude možné podzemním kabelem ze severu s napojením v prostoru křížení místní komunikace a komunikace III/13914, vedeným trasou v přístupové komunikaci na východě do plochy DI.1

7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území

Osada Podolí správně náleží pod městys Radomyšl a do správního obvodu města s rozšířenou působností Strakonice.

Územní plán předpokládá rozvoj zástavby v nezastavěných plochách osady Podolí, které by uzavřeli celistvost sídelního útvaru. Řešená lokalita bude tuto ucelenost uzavírat ze východního směru, kde svým rozsahem kopíruje novou již realizovanou zástavbu obce. Řešené území je tedy mimo z východní strany přirozeně vymezeno stávající zástavbou, z východu je pak hranice stanovena územním plánem. Východní hranice je tedy kopíruje linii stávající zástavby osady, z jihu je hranice vodní plochou, potokem a stávající zástavbou, ze západu komunikací III/139/14 a ze severu pak opět stávající zástavbou.

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v osadě (el. energie, kanalizace, VO, telefon).

Plocha určená pro výstavbu je v celé ploše svažitá, ze severu a západu, s celkovým nejnižším bodem v jihovýchodním okraji. Pozemky jsou v majetku soukromých osob, v současnosti v užívání pro zemědělskou a živočišnou výrobu (kultura orná půda, ochrana ZPF). Plocha ÚS se nenachází v ochranném pásmu lesa.

8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu RD nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- odpadní vody z jednotlivých RD v řešeném území budou po pročištění u jednotlivých staveb odváděny samostatně nebo jednotnou kanalizací do obecní kanalizační sítě, po vybudování obecní čistírny odpadních vod bude platit povinnost připojení se do obecní kanalizační sítě pro veškeré stavby v ploše ÚS
- pro rodinné domy bude možno a je doporučeno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, vzhledem k absenci plynovodu především nízkopotenciální energie
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé osadě, potažmo obvodu městyse Radomyšl, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu

- pro umístění ploch kontejnerů na tříděný odpad bude stávající, na návsi osady v dochozí vzdálenosti
- místo pro sběr biologicky rozložitelných odpadů je stávající v kompostárně v městysu Radomyšl, v areálu SÚS
- nutno respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží, radonový index lokality střední až nízký
- v rámci uličního prostoru bude možné podél komunikací vymezit plochy pro ozelenění, především je necelá polovina plochy ÚS vedena jako funkční plocha veřejného prostranství umožňující zbudování obecní zeleně či parku, na jednotlivých stavebních parcelách jsou podmínky pro „zelené plochy“ dány koeficientem zastavění, uvedeném v regulativech pro výstavbu RD

9) Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je jednak dán druhem ploch Bv vycházející z ÚPD a dále pak vychází z bodu 4 textové části této územní studie.

Rodinné domy: max. 2 NP + podkroví

Stavby nebytové: max. 1 NP

10) Podmínky pro vymezení ochranná pásma

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 6 této části.

ostatní omezující a určující vlivy:

- hydrogeologické a geologické podmínky – především v jižní části okolo vodního toku velké množství neúnosných sedimentů
- případná radonová aktivita z podloží – převážně střední index
- spádové poměry lokality a její orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy - s platností oznamovací povinnosti podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- ochranné pásmo silnice III. třídy

11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

A Textová část (17xA4)

B Výkresová část

B-1 Zákres do KM, Situace širších vztahů 2xA4 (A3) – 1:2880

B-2 Urbanistické řešení 4xA4 (A2) – 1:1000

B-3 Technická infrastruktura 4xA4 (A2) – 1:1000

B-4 Dopravní infrastruktura 4xA4 (A2) – 1:1000

Odůvodnění územní studie

1) Údaje o pořízení územní studie

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování územního plánu Městysu Radomyšl. Územní studie má prověřit možnosti využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky platného Územního plánu Městysu Radomyšl a upřesněnými potřebami jednotlivých funkčních zastavitelných ploch s řešením veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. 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. Dle plánu Městysu Radomyšl vydaného dne 1.10.2010 s původní platností do roku 2040, změnou č. 1 upravenou na dobu 6 let od vydání této změny.

Zadání vypracování územní studie pro plochu Z26 dle ÚPD Městysu Radomyšl bylo zpracováno úřadem územního plánování - Odborem rozvoje MěÚ Strakonice.

Osada Podolí má jako část Městysu Radomyšl vypracovanou územně plánovací dokumentaci. Územní plán obce byl vydán zastupitelstvem obce dne 1.10.2010 s nabytím účinnosti 16.10.2010, následná změna č. 1 byla vydána 11.12.2014 s nabytím účinnosti 30.12.2014.

2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Řešené území je vyznačeno v koordinačním ÚP Městysu Radomyšl jako plocha Z26. Tato plocha se dále skládá z ploch VP-9 – veřejná prostranství a BV-26 – bydlení venkovské. V lokalitě je poté v ÚS navrženo funkční dělení na plochy bydlení venkovského, dopravní infrastruktury a veřejného prostranství (převzato z ÚP beze zbytku), které ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelného plochy bydlení, rekreaci, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) vymezuje plochu zeleně.

3) Údaje o splnění zadání územní studie

1. Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno v koordinačním výkrese ÚP Městysu Radomyšl jako plocha Z26. Jedná se o plochu s funkčním využitím bydlení venkovské a ploch veřejného prostranství.

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V územní studii se vycházelo z ÚP Městysu Radomyšl a její změny tak, aby bylo v nejvyšší možné míře vycházelo z jejích požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel, jako klidné lokality pro bydlení, s ohledem na majetkoprávní vztahy.

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

V západní části ÚS jsou navrženy nové rozsáhlé plochy veřejného prostranství, převzaté z ÚP. Vzhledem k celkově malému rozsahu plochy územní studie a velikosti celé osady, jsou veškeré stávající služby dostupné a řešení územní studie tento stav zachovává.

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

4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Vzhledem k nemožnosti napojení ploch pro bydlení přímo přes plochu VP na komunikaci III/13914 bylo nutné navrhnout jiné řešení a to nejbližší možnou místní komunikací, aby byl zajištěn přístup ke všem stavebním pozemkům. Toto řešení využívá stávajícího sjezdu na silnici III. třídy na severu. Napojení místní komunikace do plochy VP a dále na silnici III/13194 ze západu není možné vzhledem k nevyhovujícím rozhledovým poměrům v centru obce v místě sjezdu.

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.

5. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Jsou stanoveny hlavní napojovací body technické infrastruktury, plocha pro tříděný odpad je již v současném stavu vymezena v blízkosti ÚS v dostatečné kapacitě na návsí, respektive biologický odpad v městysu, není tedy nutné navrhovat nové.

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 stavby v souladu se stavebním zákonem.

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. Omezení využívání uhelných paliv v nově vznikajících lokalitách určených k zástavbě RD je z hlediska produkce emisí za zcela nutné.

6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Jsou ve studii zachovány ÚP definované plochy zeleně tak, aby bylo zajištěno hodnotné bydlení v dané lokalitě. V jižní okraji bude zachována vodní plocha rybníku, jako součástí plochy veřejného prostranství vhodných pro zbudování veřejné zeleně či parku.

7. Druh a účel umísťovaných staveb

Uliční čára nebyla na základě ÚPD a charakteru stávající zástavby projektantem stanovena, výšková hladina staveb rodinného bydlení a doplňkových staveb byla stanovena.

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.

8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána. Ochranné pásmo komunikace III. třídy nezasahuje do ploch pro bydlení, pouze do veřejných ploch. Nebylo definováno ochranné pásmo lesa.

4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a možnou rekreaci a odpočinek v přírodě či veřejné zeleni s přímým propojením navazujících na stávající vymezenou zeleň a dále do centrální části osady s návší. Tato plocha zeleně byla převzata z ÚP, ovšem dobře i poslouží jako izolace od dopravy na silnici III. třídy. Návrh byl nejvíce ovlivněn nutností vybudování dopravního přístupu k plochám bydlení, jelikož přímé napojení přes plochu VP není možné.

5) 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.

6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

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:

Městský úřad Strakonice – odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, č.j. MUST/009517/2016/ŽP/Chm ze dne 1.3. 2016

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Za předpokladu, že v rámci územní studie **zůstane zachována a plně funkční stávající vodní plocha** (p.č. 10 v k.ú. Podolí, městys Radomyšl) **nemáme** k její realizaci dalších připomínek. V případě kácení dřevin rostoucích mimo les, požadujeme vždy předepsání adekvátní náhradní výsadby dřevin.

3) Závazné stanovisko dle § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen vodní zákon):

Z hlediska státní správy ve vodním hospodářství souhlasíme s návrhem územní studie s respektováním následujících podmínek. Odkanalizování a zásobování vodou musí být v souladu s vodním zákonem. V územní studii musí být řešeno hospodaření s dešťovými vodami celé lokality. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemku, poté

zadržovány nebo odvedeny oddílnou srážkovou kanalizací a až jako poslední (a krajní) možností je jejich vypouštění do jednotné kanalizace. Vzhledem ke zvýšeným průtokům stávající vodoteče bude při záměru zatrubnění vodoteče zpracováno hydrogeologické posouzení odtokových poměrů v obci a nad obcí a dle závěrů navrženo dostatečné kapacitní zatrubnění. Doporučujeme zachování vodní plochy na pozemku p.č. 10 v k.ú. Podolí u Strakonice.

Požadavky odboru životního prostředí byly převzaty do znění textové části ÚS. Vodní plocha na p.č. 10 bude zachována.

Požadavky uplatněné k návrhu územní studie:

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice zn. MUST/018183/2016/OD/rod ze dne 14.4.2016

Odbor dopravy Městského úřadu Strakonice vydává z hlediska bezpečnosti silničního provozu a silničních zájmů komunikací k výše uvedenému toto stanovisko:

Dopravní napojení území bude řešeno z komunikace III/13914 (Strakonice-Chrástovice), pro plochu veřejného prostranství jako samostatný sjezd přímo ze západu a pro ostatní plochy ze severu přes místní komunikaci a návrhové plochy dopravní obsluhy dle výkresu dopravní infrastruktury.

Vnitřní komunikace jsou navrženy v šířkách a prostorovém uspořádání tak, aby sloužili kapacitě a provozu navrhovaného stavu, vyšší provoz se vzhledem k prostorovému uspořádání výhledově nepředpokládá. Parkovací stání nejsou v této fázi umisťována, parkování bude řešeno primárně na pozemku staveb, dále bude parkování možné v uličním prostoru komunikace dle příslušných ČSN a TP. Vzhledem k malému počtu stavebních pozemků není navržena jiná plocha pro parkování. Napojení jednotlivých pozemků bude primárně probíhat přímo z uličního prostoru nové plochy DI.1 za předpokladu nedělení pozemků SP.2 a SP.3 hranicí územní studie přímo ze severu na místní komunikaci. Připojení pozemku SP.1 je případně možné řešit s přejezdem přes plochu PV.1 za předpokladu vzniku dopravního napojení plochy PV.1 na základě souhlasu Policie ČR a rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu, které by toto připojení umožňovalo.

V územní studii je navrženo prostorové řešení plochy uličního prostoru komunikace:

- místní komunikace C s maximální rychlostí 30-50km/h, nebo Zóna 30 dle ČSN 73 6101 (TP218), obousměrné, jednostranný chodník, šířka uličního prostoru 8m, šířka komunikace 5,5m, umožněno jednostranné podélné parkování.

Souhlasíme s možností využití tohoto území dle předložené územní studie Podolí Z26. V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 70 cm od úrovně komunikace.

Požadavky odboru dopravy vychází přímo z návrhu územní studie. Jsou tedy v souladu s jejím obsahem.