

# Ú Z E M N Í S T U D I E R A D O M Y Š L P L O C H A Z 1



Pořizovatel:

**Městys Radomyšl**

Maltézské nám. 82

387 31 Radomyšl

oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smítka

mobil: 773 638 043

e-mail: [smitkavlastimil@seznam.cz](mailto:smitkavlastimil@seznam.cz)

Zpracovatel:

**Ing. arch. Milan Hrádek**

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

ŘÍJEN  
2020

## OBSAH:

1.	Textová část studie .....	3
1.a.	Vymezení řešené plochy .....	3
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	3
1.c.	Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	4
1.e.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) .....	6
1.f.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	8
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	9
2.	Grafická část územní studie	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

*Územní studie Radomyšl – plocha Z 1 byla zpracována podle nových požadavků ze strany městyse a vlastníků pozemků, kdy došlo na základě jednání k úpravám v dělení části stavebních parcel. Zároveň byla zohledněna již realizovaná výstavba rodinného domu na parcele č.140/5. Ostatní regulativy a podmínky pro vymezení a využití pozemků dané původní Územní studií Z1 – Na hájcích, Radomyšl zůstávají beze změn.*

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha Z1 se nachází v severní části městyse Radomyšl. Na jižní a jihovýchodní straně navazuje na stávající zástavbu. Na severním okraji sousedí s areálem vodojemu. Západní stranu vymezuje silnice II/139. Celková plocha řešeného území je 5,6 ha. Řešené území představují zejména plochy pro bydlení venkovské a plochy veřejných prostranství.

### 1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Územní studie je řešena na základě územně analytických podkladů krajského úřadu. Tomu odpovídá i výsledná podrobnost návrhu, který bude dále upřesňován v dalších stupních projektových dokumentací dané lokality.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající silnici II/139 směr Leskovice. Stavební pozemky jsou děleny na parcely určené pro výstavbu 17 nových samostatně stojících rodinných domů a dále plochy veřejného prostranství, infrastruktury a zeleně.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

#### Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy bydlení venkovské
- plochy veřejného prostranství

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využíváno a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

### 1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 17 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou jižním a jihovýchodním směrem. Na severní straně se nachází vodojem městyse. V koncepci řešení jsou navrženy pásy ochranné a izolační zeleně, která budou stavební pozemky vymezovat v rámci ochranného pásma silnice a dále od navazujících zemědělských ploch.

### 1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

#### Stavby veřejné infrastruktury

##### Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

##### Dopravní infrastruktura:

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávající silnice II/139 směr Leskovice.

Navržený uliční profil má šířku 8,5 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami.

Řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěny na pozemku stavby.

Pro dopravní obsluhu řešeného území byla navržena kostra místní komunikace s možností napojení jednotlivých stavebních pozemků. Navrženou parcelací je vymezen uliční prostor šířky min. 8,5 m, který umožní realizaci 6 m komunikace, 2 m (1,5 m) chodník a 0,5 m zelený pás. Dopravní řešení navrhuje 2 místa napojení na silnici II/139. Uvnitř území jsou navržena odstavná stání pro návštěvníky. Místní komunikace budou mít parametry pro průjezd těžké požární techniky. Z důvodu bezpečnosti silničního provozu nebudou prováděny nové liniové výsadby stromů podél komunikací.

Variantní řešení představuje návrh „Místních komunikací IV. třídy, jako komunikací přístupných smíšenému provozu“ v rámci uličního prostoru šířky 8,5 m. Komunikace bude obousměrná s šířkou 5,5 m, v místech kde jsou doplněná podélná parkovací stání (o šířce 2,0m), se komunikace zužuje na komunikaci o šířce 3,5m.

Východním okrajem řešeného území prochází stávající účelová komunikace na pozemku č. 1425/15, která umožňuje variantní dopravní napojení pro pozemky RD 6, RD 10, RD 12 a RD 14.

Podrobné dopravní řešení uličních profilů šířky 8,5 m plochy Z1 bude zpracováno v navazující dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Podélný sklon stávajících a navrhovaných komunikace bude splňovat podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %.

Pro každou bytovou jednotku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

## Technická infrastruktura

### Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

#### Zásobování elektrickou energií

Území bude napojeno ze stávajícího elektrického vedení NN v zástavbě. Řešeným územím prochází vzdušné vedení VN 22 kV. Stávající trafostanice se nachází cca 100m směrem do centra městyse. Trasa kabelů NN povede uličním prostorem v chodníku. Pro každou dvojici parcel budou navrženy sdružené elektropilíře.

#### Veřejné osvětlení

V souběhu s trasou NN budou provedeny rozvody veřejného osvětlení. Trasa bude napojena na stávající rozvody v obci. Pro území jsou navrženy sloupy veřejného osvětlení v rozestupu 30m. Typ svítidel musí zajistit rovnoměrnost osvětlení na komunikaci.

#### Zásobování pitnou vodou

Území se nachází pod vodojemem, který leží severně od řešené lokality. Pozemky v severní části a dále po západní straně silnice II/139 prochází vodovodní přívaděč z vodojemu do zástavby Radomyšle. Pro řešení zásobování lokality Z1 vodou je navrženo připojení na stávající vodovodní přívaděč protlakem pod silnicí II/139. Trasy vodovodu a přípojek budou uloženy do uličního prostoru mezi navrhovanou parcelací.

#### Zásobování plynem

Plyn bude do lokality přiveden napojením na stávající NTL plynovod v zástavbě městyse. Trasa plynovodu NTL bude vedena v komunikacích s navrženými přípojkami pro jednotlivé stavební pozemky. Východně od řešené lokality prochází podél silnice STL plynovod. Alternativně lze napojit lokalitu ze středotlakého plynovodu.

#### Kanalizace splašková

Městys Radomyšl má ve stávající zástavbě vybudovanou jednotnou kanalizaci napojenou na centrální ČOV. V nové zástavbě bude vybudována splašková kanalizace pro odvádění splaškových odpadních vod z objektů. Vzhledem ke konfiguraci terénu, kdy je potřeba směrem k ČOV překonat terénní zlom, je třeba počítat s částečným výtlačným systémem. Splaškové vody budou gravitačně svedeny do nejnižšího místa u druhé křižovatky a odtud výtlačným řadem vedeny zpět na vrchol terénního zlomu směrem ke stávající zástavbě. Odtud bude kanalizace vedena opět gravitačně s napojením na stávající kanalizační řady a ČOV. Objekty lze řešit i samostatně nepropustnou jímkou nebo domovní ČOV.

#### Kanalizace dešťová

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch na stavebních parcelách budou zasakovány na vlastním pozemku. Dešťové vody z navržených komunikací budou svedeny do nejnižšího místa lokality v prostoru druhé (vzdálenější křižovatky). Zde bude využit stávající propustek pod silnicí II/139 a dešťové vody budou dále odvedeny po spádu do vodoteče západním směrem.

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno následovně:

- srážkové vody z nově zpevněných ploch a střech na soukromých pozemcích budou likvidovány v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., případně následné využití těchto dešťových vod, bude vyřešeno budoucími majiteli jednotlivých nemovitostí. Nejrozšířenější způsoby řešení budou dva, a to buď akumulace v podzemní nádrži objemu cca 5m<sup>3</sup> s následným využitím pro zalévání zahrady, nebo vsakování na pozemku. Druhý způsob je závislý na konkrétních hydrogeologických podmínkách v území. Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

**1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

## PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

### Charakteristika ploch

Jedná se o zastavitelné plochy, ve kterých je záměrem umožnit 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 pochy bydlení a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití a označovaných kódem Bv.

### 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. krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, 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,

### 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,

- 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. 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.

**Prostorové uspořádání:** max. zastavěnost parcely: 35%, minimální zastoupení zeleně na parcele: 40%

### **Zastavitelnost stavebního pozemku**

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 35 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních staveb, odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží.

### **Podlažnost**

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

### **Střechy**

Rodinné domy budou mít sedlovou nebo valbovou střechu.

### **Parkování**

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku.

### **Minimální odstupy domů od sousedních pozemků**

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **Charakteristika ploch**

Plochy veřejných prostranství jsou označeny v územním plánu označeny kódem VP.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- veřejná prostranství.

### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kapliček, apod.,
- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- 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.

#### **PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ**

**Hlavní funkční využití:** nezastavitelné plochy zeleně, liniová a izolační zeleň

**Přípustné funkční využití:** technická infrastruktura

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

#### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**Hlavní funkční využití:** stavby a zařízení pro automobilovou osobní dopravu a dopravní obslužnost území, stavby a zařízení pro dopravu v klidu.

**Přípustné funkční využití:** drobné stavby městského mobiliáře, zeleň, technická infrastruktura.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním a přípustným funkčním využitím.

### **1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

**V řešeném území se nenachází prvky ÚSES**

**Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

**Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vnější ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.



**1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem**

**Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.