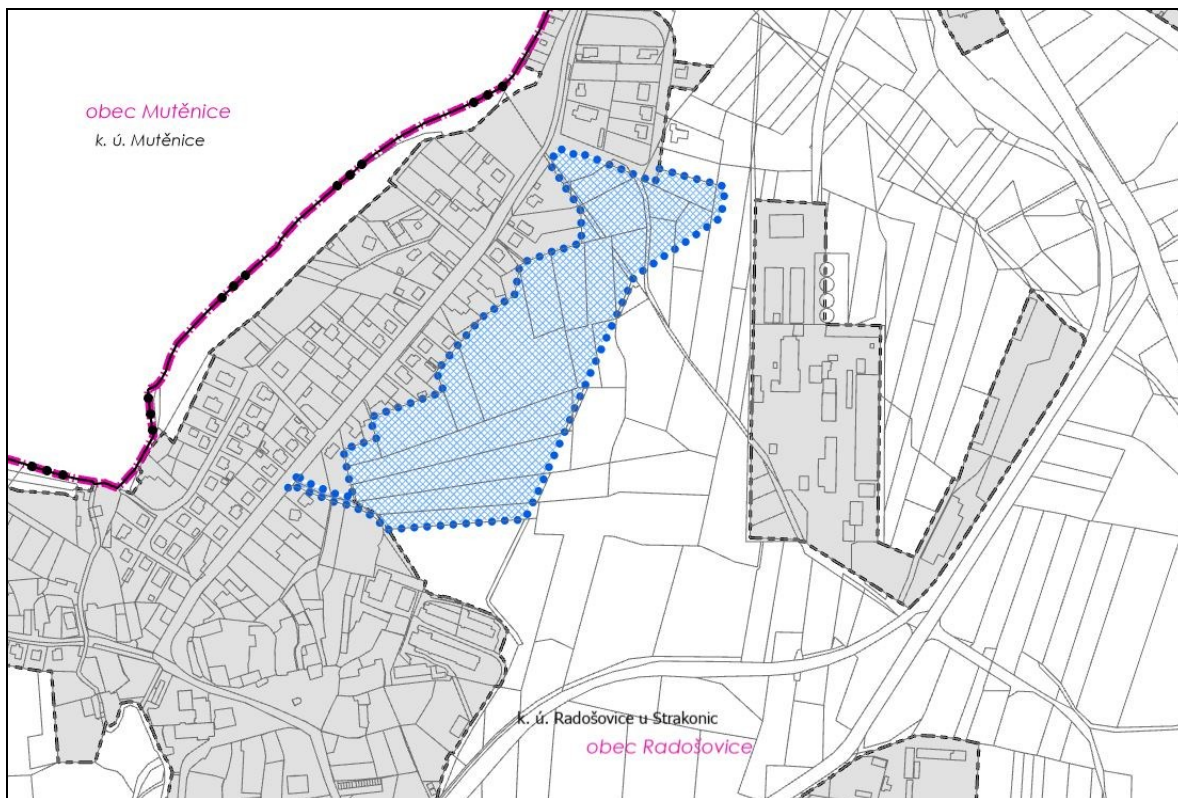


ÚZEMNÍ STUDIE „V Lukách“

k. ú. Radošovice u Strakonice



ČISTOPIS

Zpracovatel:

BKarchitekti s.r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. Václav Krampera, Ing. Veronika Picková

Pořizovatel:

MÚ Strakonice,

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Zuzana Doušková

Datum: únor 2026

Číslo zakázky: 25-027.2

OBSAH:

A.	TEXTOVÁ ČÁST	1
A.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
A.2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
A.3.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
A.4.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
A.5.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	16
A.6.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	17
A.7.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB.....	18
A.8.	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	20
A.9.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ	21
B.	ODŮVODNĚNÍ	22
B.1.	ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	23
B.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	23
B.3.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	24
B.4.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	24
B.5.	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	24
B.6.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	25
B.7.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ	25
C.	GRAFICKÁ ČÁST	27

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Místo: obec Radošovice [551678], katastrální území Radošovice u Strakonice [738590]
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, Odbor rozvoje – Oddělení úřad územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Zuzana Doušková, referent odboru rozvoje

Zhotovitel: BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42
370 06 České Budějovice
Ing. arch. Jiří Brůha ČKA – 00103

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zpracování Územní studie „V Lukách“ (dále jen „ÚS“) je podmínkou pro rozhodování o změnách v území danou platným ÚP Radošovice (úplné znění po změnách č. 1 a 3).

Řešené území ÚS je vymezeno v katastrálním území Radošovice u Strakonice. Navazuje na zastavitelnou plochu 3, která se nachází v severní části. Řešené území celou západní hranicí a částečně i jižní a severní navazuje na zastavěné území. Vůči městu Strakonice se lokalita nachází jižně od centra města Strakonice. Celková výměra řešeného území činí 6,6 ha.

Hranice řešeného území je tvořena z jihu místní komunikací a volnou krajinou (ZPF), ze západu zastavěným územím se způsobem využití: smíšené obytné, ze severu zastavěným územím a zastavitelnou plochou 3 a z východu volnou krajinou (ZPF).

Řešené území se svažuje od severu směrem na jih. Území se nachází v nadmořské výšce 399,5 m n. m. až 403,5 m n. m.. Nejvyšší bod se nachází v jižní části a nejnižší v severní části řešeného území.

Lokalita je dle katastrální mapy součástí pozemků s hlavním zastoupením druhu pozemku orná půda, trvalý travní porost a v malé míře se zastoupením druhu pozemku ostatní plochy, komunikace.



obr. 1: Schéma řešeného území na podkladu Základní mapy 1:10 000, podkladová mapa zdroj ČÚZK

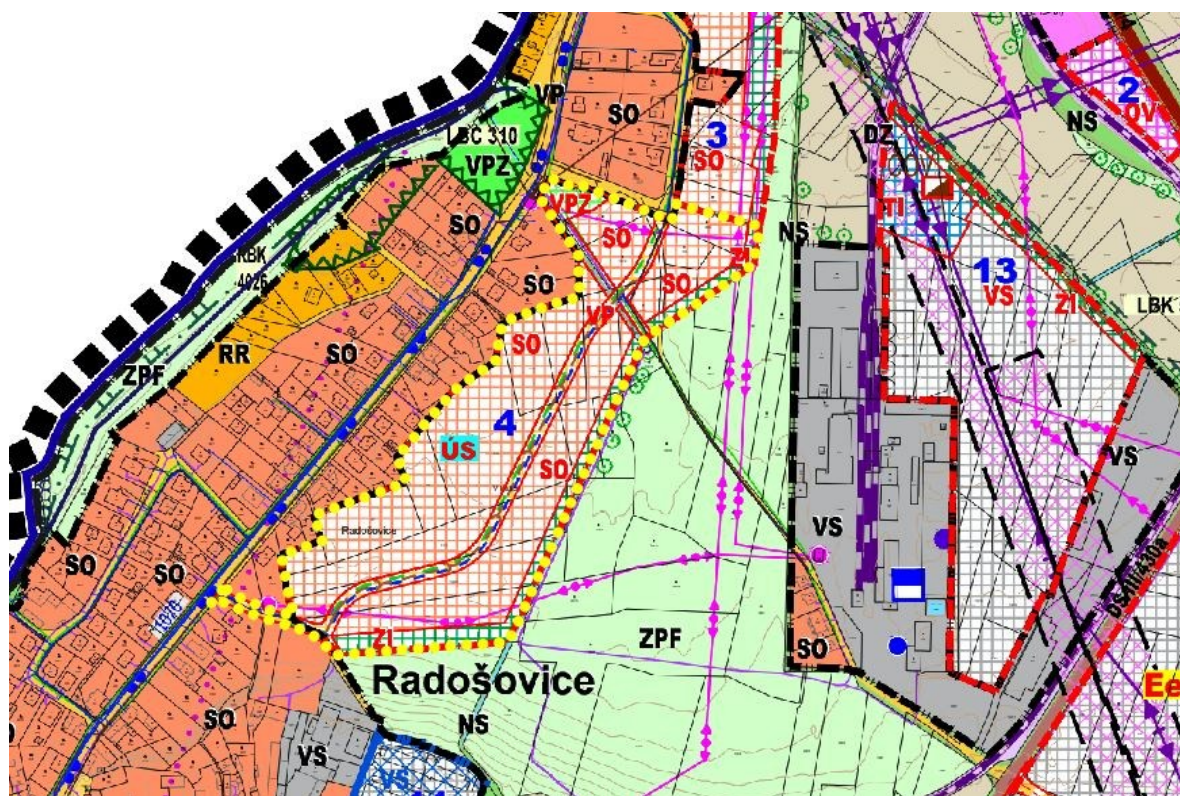
Návrh ÚS podrobněji řeší a člení zastavitelnou plochu **4SO**, která je vymezená, v platném ÚP. Z platného ÚP jsou převzaty veškeré informace k lokalitě, zejména dopravní obsluhu území, podmínky využití území, upřesňující podmínky využití území a předpokládanou kapacitu. Zájmové území se nachází na východním okraji obce Radošovice v návaznosti na zastavěné území, v malé části na severu v návaznosti na zastavitelnou plochu s pořadovým číslem 3.

Plocha je limitována stávajícím nadzemním vedením VN a jeho ochranným pásmem, které území protíná v severní a jižní části. Územím dále prochází STL plynovod, kanalizace, vodovod a komunikační vedení. Lokalita je ovlivňována provozem ze zastavěného území – areálu ZZN Strakonice a.s., nacházející se východně od lokality.

Vazby na širší okolí plochy jsou zobrazeny ve výkresu C.1. Výkres širších vztahů.

ÚP v řešeném území zastavitelné plochy 4SO definuje tyto způsoby využití:

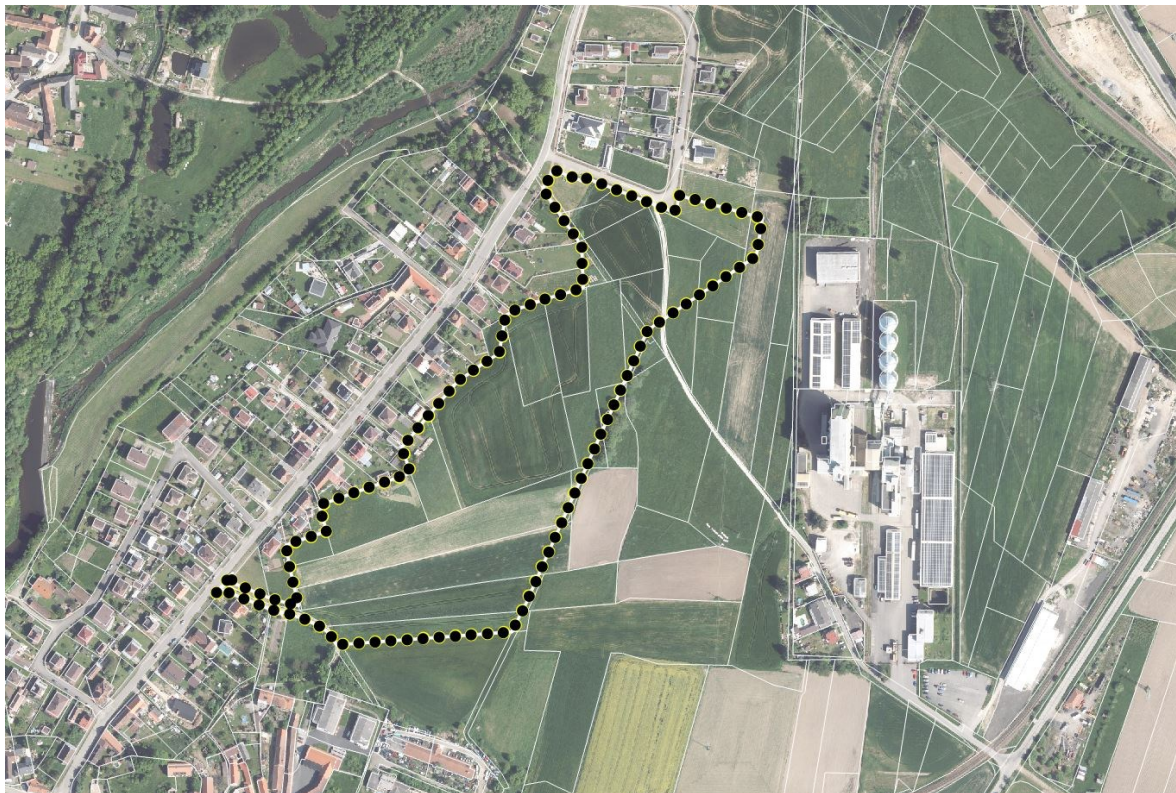
- SO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- VP PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- VPZ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ
- ZI PLOCHY ZELENĚ - OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ



obr. 2: Řešené území na podkladu platného znění ÚP Radošovice

Lokalita leží severovýchodně od centra obce a je dobře dopravně obsloužená ze stávajících místních komunikací. Pátevní místní komunikace, jdoucí paralelně západně od lokality, pokračuje SV směrem do města Strakonice, JZ směrem je možné pokračovat do Kapsovy Lhoty, nebo do Strunkovic nad Volyňkou. V dojízdě vzdálenosti od řešené lokality je centrum města Strakonice, veškeré občanské vybavení, např. pošta, nákupní centrum Strakonice, zdravotnická zařízení, školská zařízení (do 3 km).

Lokalita je v současné době bez vzrostlé zeleně využívána zejména jako orná půda a trvalý travní porost. Ve střední části východní hranice se (mimo řešené území) nachází vrostlá zeleň.



obr. 3: Řešené území na podkladu ortofoto mapy a katastrální mapy

A.3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie vychází z vymezených zastavitelných ploch platného územního plánu. Tyto plochy zpřesňuje, navrhuje v rámci ÚS plochy: bydlení v rodinných domech, veřejná prostranství – pozemní komunikace, veřejná prostranství - zeleň a zeleň ochranná a izolační. Způsoby využití jsou definovány v souladu s platným územním plánem obce Radošovice. Podmínky způsobu využití pozemků vycházejí z platného ÚP, který je závazným dokumentem pro rozvoj obce.

V rámci veřejného prostranství je navržen dopravní skelet obsluhující území a všechny navržené stavební pozemky. Navržená parcelace vychází z konfigurace terénu, územních limitů v lokalitě a možností dopravní návaznosti na okolí řešeného území. Zároveň je navržena s ohledem na další podmínky vyplývající z územního plánu obce a limity využití území (dle aktuálních ÚAP).

Urbanistický návrh je koncipován pro zajištění maximálního využití zastavitelné plochy pro bydlení. Zároveň je zajištěna návaznost navrhované dopravní infrastruktury se stávající na jihu a severu lokality. ÚS řeší napojení lokality na inženýrské sítě a respektuje všechna ochranná pásma inženýrských sítí procházející lokalitou: STL plynovod, vedení el. energie VN, vodovod, kanalizace, komunikační vedení.

V ploše je vymezeno 42 stavebních pozemků pro umístění rodinných domů. Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí 810 m² – 2831 m² a jsou určeny pro stavební objekty individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

Územní studie vymezuje tyto způsoby využití pozemků:

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – POZEMNÍ KOMUNIKACE
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ
ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- izolované rodinné domy;

Přípustné využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. bazény, altány, kůlny atd.);
- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky;
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň veřejná, ochranná, izolační, drobné vodní plochy;
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1RD);
- občanské vybavení místního významu integrované do hlavní nebo doplňkové stavby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, slučitelné s bydlením a sloužící zejména místním obyvatelům;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba, podnikatelské aktivity a řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici ploch

s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;
- 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, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami (například zařízení dopravních služeb: autoservisy, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, truhlářství, strojně obráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.);
- zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – POZEMNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití:

- veřejné komunikace a prostranství (např. místní obslužné komunikace, ulice, návesní prostory, chodníky, tržiště), ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační, pásy veřejné zeleně a aleje v uličním profilu

Přípustné využití:

- cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, stavby pro cykloturistiku;
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.);
- dopravní a technická infrastruktura místního významu;
- související plochy, objekty a zařízení dopravní, technické infrastruktury, turistické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky apod.), odpočinkové plochy s lavičkami, zpomalovací přejízdné prahy, zvýšené křižovatkové plochy, vjezdy, sjezdy, ochranné pochozí mříže;
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře;
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ

Hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromovádi v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci, veřejně využívaná zeleň navazující na zastavěné území

Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové;
- chodníky, stezky, lávky, naučné stezky, altány, pergoly, hřiště, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře;
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky apod.), odpočinkové plochy s lavičkami;
- cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, stavby pro cykloturistiku, naučné stezky;
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře;
- související dopravní a technická infrastruktura nejvíce charakter nadmístního významu a slučitelné s účelem veřejných prostranství;
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi;
- plochy, stavby a přístřešky pro shromažďování komunálního odpadu

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro provoz obce s podmínkou citlivého začlenění do území;
- související stavby a zařízení infrastruktury pro turisty a občanské vybavenosti, jako jsou sociální zařízení a drobné občerstvení s podmínkou citlivého začlenění do území;
- hřiště, která nebudou umístována v plochách zeleně s izolační funkcí a jejichž provoz nebude narušovat okolní obytné zóny nadměrným hlukem

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako hlavní, přípustná a podmíněně přípustná.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost – max. 5 %, zeleň min. 85 %

Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu;

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení, umístění víceúčelových travnatých ploch, protihluková zařízení a opatření, nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty;
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi;
- plochy, stavby a přístřešky pro shromažďování komunálního odpadu

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti;
- umisťovat záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v ZÚR JČK v platném znění mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny;

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost – max. 5 %, zeleň min. 85 %

A.4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí, z širších vztahů v území, vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

Existence sítí vychází z dat Územně analytických podkladů (ÚAP 09/2025). Zobrazený zakres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytýčením v terénu v navazující PD.

A.4.1. Dopravní infrastruktura

Dopravní napojení lokality je řešeno napojením na stávající místní komunikace. Lokalita je od jihozápadu k severovýchodu průjezdná páteří obousměrnou místní komunikací, funkční skupina C – zóna 30 s uličním profilem o šířce 11,5 m. Tato šířka zajistí dostatečný prostor pro koordinaci sítí technické infrastruktury a umístění dopravních prvků (podélná parkovací stání a chodníky) včetně prostorného pásu zeleně s možností výsadby aleje. V severní části území bude páteří komunikace napojena na stávající místní komunikaci zvýšenou křižovatkovou plochou (viz grafická část). Územní

studie navrhuje zónu 30 i na stávající dopravní infrastrukturu severně od řešeného území (navrženy přejízdne prahy).

Pro napojení v jižní části bude nutné stávající místní komunikaci rozšířit a upravit dle normových parametrů. Územní studie navrhuje šířku uličního profilu 9,0 m s jednostranným chodníkem š. 3,0 m s alejí přímo v chodníku s ochrannými pochozími mřížemi.

Páteřní místní komunikaci doplňuje jednosměrná místní komunikace, funkční skupina D1 – obytná zóna s uličním profilem o šířce 6,5 m ve střední části území, která bude dopravně obsluhovat 4 stavební pozemky (32, 33, 34 a 35). Součástí dopravní infrastruktury jsou dva sjezdy s šířkou 5 m obsluhující pozemky 25, 26 a 28,29. Díky průjezdné místní páteřní komunikaci bude území dobře prostupné. Zajištění návaznosti na stávající polní cestu bude řešeno místní komunikací s uličním profilem o šířce 8 m.

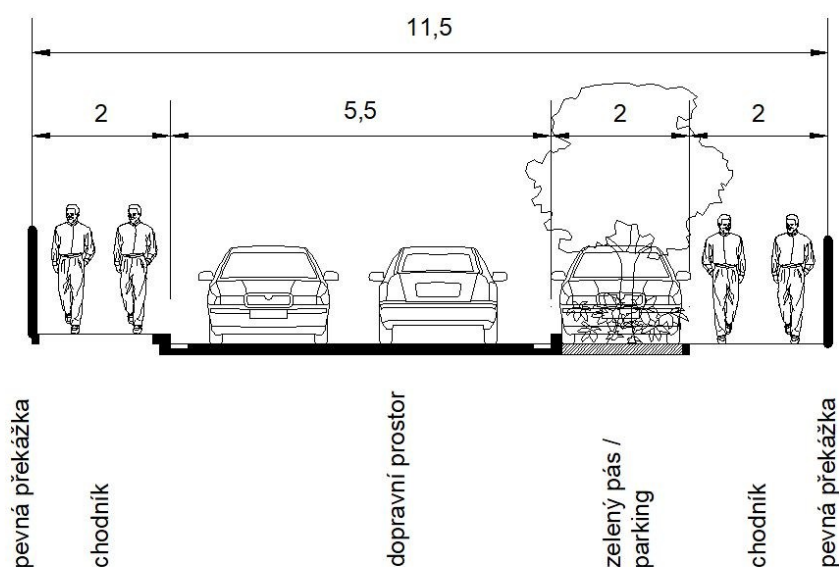
Územní studie navrhuje podrobné řešení uličního profilu, v rámci navazujících projektových dokumentací může být upraveno a zpřesněno.

Místní komunikace páteřní

Obousměrná místní komunikace, funkční skupina C - zóna 30

Parametry zóny 30:

- šířka komunikace 5,5 m;
- chodník šířky 2,0 m po obou stranách ulice;
- pás zeleně s alejí šířky 2,0 m na (jiho)východní straně ulice – zastínění celé ulice (jihovýchodní slunce);
- zvýšené dlážděné křižovatkové plochy;
- přerušení pásu zeleně sjezdy a 4 krátkodobými stáními;
- v jižní části jednostranný chodník šířky 3,0 m s alejí přímo v chodníku (ochranné pochozí mříže)
- odvodnění – dešťová kanalizace zakončená dešťovou podzemní retenční zdří spolu se zasakováním do podélného zeleného pásu



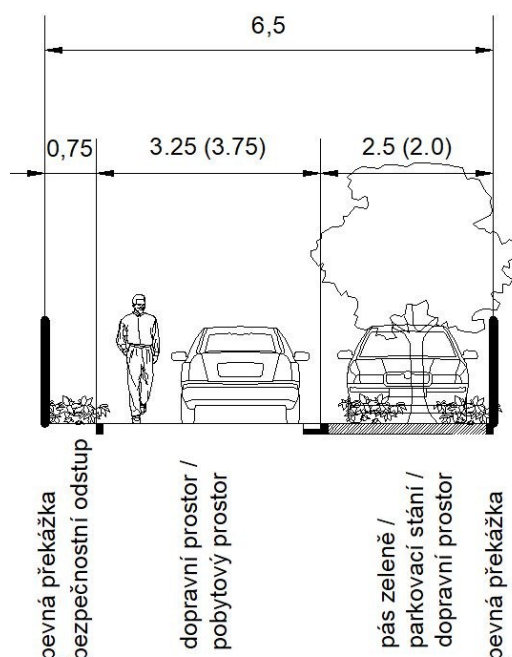
Místní komunikace zklidněná

Jednosměrná místní komunikace, funkční skupina D1 - obytná zóna

Parametry obytné zóny:

- šířka komunikace 5,0 m;

- jedna výšková úroveň;
- vysazené plochy se stromy a 2 krátkodobými stáními (šířka komunikace 3,25-3,75 m);
- odvodnění do zelených pásů u kraje šířky 0,75 m



Šířka navržených uličních profilů by měla i pro navazující PD zůstat neměnná, uliční profily však mohou být upraveny pro konkrétní potřeby v území v rámci navazujících projektových dokumentací s podmínkami viz níže.

Dopravní řešení

Územní studie řeší dopravní návrh v zastavitelné ploše **4SO** a částečně i mimo ní. Při křížení místních komunikací byly definovány potřebné bezpečnostní poloměry vnitřních oblouků, přičemž byly, s ohledem na vjezdy na jednotlivé pozemky, upraveny hranice stavebních pozemků s ohledem na zajištění požadovaných rozhledových polí.

Řešení vjezdů a sjezdů

Vjezdy

Územní studie vymezuje umístění vjezdů (stanovuje stranu pozemku, na které bude vjezd řešen) a doplňuje rozhledová pole, dle platné legislativy, pro zajištění dostatečného rozhledu na obě strany při výjezdu z pozemku. Přesná poloha a technické řešení vjezdů pro jednotlivé pozemky může být upřesněno v navazující projektové dokumentaci (PD).

Sjezdy

- Územní studie vymezuje umístění dvou sjezdů pro 4 pozemky. Sjezdy pro dva sousední pozemky se mohou sdružovat. Dle platné legislativy jsou, pro zajištění dostatečného rozhledu na obě strany při užití sjezdu, doplněny rozhledová pole. Přesná poloha a technické řešení sjezdů může být upřesněno v navazující projektové dokumentaci (PD).
- Další sjezd (mezi pozemky č. 7 a 8) je ÚS vymezen na účelovou komunikaci, která bude napojena na stávající polní cestu jdoucí jihovýchodně od řešené lokality směrem k zastavěnému území.

Při projektování místních komunikací v navazující PD včetně návrhu vjezdů a sjezdů je nutné zajistit:

- Dodržení veškerých právních předpisů, technických podmínek TP 218, TP 103 a souladu se zněním ČSN 73 6101, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany komunikace.

- Umístění pilířů připojení technické infrastruktury musí být provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových polích.
- Příčný sklon navržených pozemních komunikací bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako střežovitý, případně jednostranný.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Tato úprava se zaměřuje na zajištění dostatečného počtu parkovacích míst pro navrhovanou zástavbu 42 rodinných domů v souladu s § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb. Cílem je definovat obecné podmínky, které budou podkladem pro detailní řešení v navazující projektové dokumentaci.

Koncepce parkování

- **Dlouhodobá stání:** Bude zajištěno na vlastních pozemcích, přičemž územní plán stanovuje **minimálně 2 parkovací stání** (nekrytá, krytá nebo garážová) pro každý stavební pozemek. U rodinných domů s více bytovými jednotkami je navíc vyžadováno alespoň jedno stání na každou bytovou jednotku.
- **Krátkodobá a vyhrazená stání:** Tato stání budou umístěna ve veřejném prostoru, konkrétně v uličních profilech nebo na vymezených parkovištích s kolmým stáním. Územní studie vymezuje 5 krátkodobých stání v místní pátevní komunikaci a dvě v obytné zóně. Pro osoby se zdravotním omezením bude lokalita využívat stávající vyhrazené parkovací stání v severní části lokality (u veřejného prostranství - viz grafická část)

Podmínky pro umístění a materiály

- Umístění parkovacích stání bylo řešeno dopravním specialistou s ohledem na bezpečnost a rozhledová pole u jednotlivých vjezdů na pozemek.
- Vzhledem k požadavkům na hospodaření s dešťovou vodou budou parkovací místa zhotovena z propustných materiálů, jako je zatravnovací dlažba nebo dlažba se širokými spárami.

Prostupnost území pro pěší a cyklisty

Řešená lokalita je navržena pro bezpečnou prostupnost pro pěší a cyklisty tím, že dopravní systém navrhuje dostatečně široké uliční profily pro umístění chodníků v kombinaci s místními komunikacemi a zelenými pásy v režimu „zóny 30“ a „obytné zóny“.

Územní studie navrhuje veřejné prostranství se značným podílem zeleně, které zajistí průchod do lokality i mimo zastavěné území. Podél východní hranice lokality je dále vymezen pás izolační a ochranné zeleně, který poslouží nejen k hygienické, optické a urbanistické ochraně, ale i jako pěší propojení s výhledy do volné krajiny. Z důvodu zajištění dobrého zasakování srážkových vod, je vhodné pěší cesty navrhovat řešit z propustného či polopropustného materiálu.

Navržené veřejné prostranství - zeleň je nezastavitelné (procento zeleně minimálně 85 %) a určené pro založení veřejně přístupného místa sloužícího k relaxaci, odpočinku a rekreaci zejména pro obyvatele okolní zástavby. Ve veřejném prostoru je umožněna realizace parkových úprav, umístění hřiště pro děti či prvky drobné architektury, popř. též je možno umístit místo na tříděný komunální odpad. Přesné umístění relaxačních a hracích prvků bude řešeno v rámci navazující PD.

Navržené plochy zeleně ochranné a izolační jsou nezastavitelné (procento zeleně minimálně 85 %) a je určené pro založení prostupného veřejně přístupného místa sloužícího k relaxaci a k minimalizaci negativních vlivů (zejména hluk, prach, emise, estetické působení) z průmyslového areálu nacházející se na východ od řešeného území.

Pěší propojení v lokalitě je vyznačené v grafické části.

A.4.2. Technická infrastruktura

Zohlednění stávající infrastruktury

V řešeném území i jeho okolí jsou plně zohledněny trasy a ochranná pásma stávajících inženýrských sítí. Územní studie navrhuje orientační umístění nových vedení technické infrastruktury s ohledem na geomorfologické podmínky území a stávající inženýrské sítě, přičemž upřednostňuje využití veřejných uličních profilů.

Budoucí projektová příprava

Přesné trasy sítí, včetně domovních přípojek, budou specifikovány v navazující projektové dokumentaci. Ta zároveň stanoví potřebné dimenze, které umožní napojení okolní zástavby.

Etapizace a urbanistická koncepce

Celý záměr může být realizován v dílčích, samostatně funkčních etapách, dle rozhodnutí investora. Každá etapa musí respektovat stanovenou urbanistickou koncepci a umožnit navazující pokračování v navrženém řešení.

Zásobování pitnou vodou

Stav

Zdrojem pitné vody v obci Radošovice je skupinový vodovod ze Strakonic. Obec je napojena na vodovodní řad ze Strakonic (vodovod Mutěnice – Radošovice). Vodojem Radošovice je za spotřebištěm poblíž silnice Strakonice – Vimperk na pozemku v Radošovicích. Výtlačný a zároveň zásobovací řad je zachovalý a funkční (proveden z litinových trub hrdlových).

Vlastníkem vodovodu je obec Radošovice a provozovatelem je společnost technické služby Strakonice a.s..

Návrh

ÚS navrhuje veřejný vodovod vedoucí v nově vybudovaných komunikacích. Napojení veřejného vodovodu je uvažováno na dvou místech stávajícího vedení veřejného vodovodu, tím dojde k jeho zokruhování.

Jedním místem napojení vodovodního řadu je místní komunikace, parc. č. 1044/1, druhým místem je stávající vedení vodovodu v severní části lokality na pozemku parc. č. 188/2, k. ú. Radošovice u Strakonic. Část stávajícího vodovodu je navrženo k přeložení z důvodu jeho trasování přes navrhovaný pozemek č. 7 a páteřní místní komunikaci – pás pro výsadbu aleje.

Navržené řešení vodovodního řadu, zobrazené v grafické příloze územní studie, je orientační. Jeho přesná trasa bude stanovena v navazující projektové dokumentaci. V případě, že se při investiční přípravě v dílčích etapách prokáže vhodnější trasa, je možné ji upravit. Podmínkou je dohoda se správcem sítě a zajištění, že tato změna neohrozí zásobování okolních území pitnou vodou.

Při výstavbě vodovodu a vodovodních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Orientační výpočet potřeby pitné vody pro navržené RD:

Počet RD 42

Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD 3,5

Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv. 150 l/den

Denní nerovnoměrnost k_d 1,5

Hodinová nerovnoměrnost 1,8

Počet ekvivalentních obyvatel: $P_o = \text{počet RD} \cdot \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD}$
 $= 111 \cdot 3,5 = 147$

Průměrná celková denní potřeba $Q_p = P_o \cdot \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.}$
 $= 147 \cdot 150 = 22050 \text{ l/den}$

Maximální denní potřeba: $Q_d = Q_p \cdot k_d$

$$= 58\,275 \cdot 1,5 = 33075 \text{ l/den}$$

$$\begin{aligned} \text{Maximální hodinová potřeba: } Q_n &= (Q_d/24) \cdot 1,8 \\ &= (87\,512,5 / 24) \cdot 1,8 = 2480,6 \text{ l/hod} \end{aligned}$$

Podrobnější řešení včetně návrhu dimenzí vedení bude součástí navazující PD.

Kanalizace splašková

Stav

V obci není ČOV, kanalizace je napojena na ČOV Strakonice. V obci je vybudována jednotná kanalizace, která je napojena na gravitační přivaděč Radošovice – Strakonice. Na stokové síti se nacházejí následující objekty: spadišťová šachta, akumulární jímka, odlehčovací stoka a výtlačné potrubí. Spadišťová šachta vyrovnává hloubku napojení stoky D na sběrač A. Odlehčovací stoka slouží k odvádění srážkových vod do vodního toku Volyňka.

Vlastníkem kanalizace je obec Radošovice a provozovatelem je společnost Technické služby Strakonice s.r.o..

Návrh

V řešeném území bude vybudován oddílný systém odkanalizování pro odvádění splaškových a dešťových vod. Vzhledem ke konfiguraci terénu ÚS řeší komplexně odvedení splaškových a dešťových vod z celého území severním směrem. Splašková kanalizace bude napojena do stávající kanalizaci, která se nachází v řešeném území (parc. č. 117/1) a pokračuje dál do zastavěného území. Územní studie část této kanalizace navrhuje k přeložení z důvodu jeho trasování přes navrhovaný pozemek č. 7 a páteřní místní komunikaci – pás pro výsadbu aleje. Splaškové vody budou odváděny stávající kanalizací do ČOV Strakonice.

Páteřní kanalizační stoka je navržena v průběhu páteřní místní komunikace a dále severovýchodním směrem. Na tuto páteřní kanalizační větev budou napojeny vedlejší kanalizační stoky z ostatních komunikací.

Navržené řešení splaškové kanalizace, zobrazené v grafické příloze územní studie, je orientační. Jeho přesná trasa bude stanovena v navazující projektové dokumentaci. V případě, že se při investiční přípravě v dílčích etapách prokáže vhodnější trasa, je možné ji upravit. Podmínkou je dohoda se správcem sítě.

Splašková kanalizace bude spravována Technickými službami Strakonice s.r.o., Vodohospodářské středisko.

Při výstavbě splaškové kanalizace kanalizačních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody (viz výpočet potřeby pitné vody).

Kanalizace dešťová

V souladu s vyhláškou MMR č. 146/2024 Sb. v platném znění o požadavcích na výstavbu je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy. Dešťové vody z pozemků parcel rodinných domů se vzhledem k jejich ploše a dostupným hydrogeologickým datům doporučuje řešit zasakováním na pozemku. Navržení odpovídajícího zasakovacího prostoru je nutné stanovit až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu, který by proto měl být součástí projektové dokumentace komunikace/zástavby RD ve vyznačené lokalitě (kde je nutné s dešťovými vodami hospodařit v místě zástavby).

Dešťové vody z páteřní místní komunikace a veřejných zpevněných ploch budou odvedeny zejména dešťovou kanalizací v kombinaci se vsakováním ve vsakovacích průlezech – rýhách, nebo vsakovacích příkopech umístěnými v zeleném pásu podél hrany komunikace.

Dešťové vody v obytné zóně budou zasakovány do zelených pásů u kraje komunikace.

Dešťová kanalizace v severní části lokality bude vyústěna do vsakovací retenční dešťové zdrže umístěné pod terénem (pod komunikací) – viz grafická část.

Navržené řešení dešťové kanalizace, zobrazené v grafické příloze územní studie, je orientační. Jeho přesná trasa bude stanovena v navazující projektové dokumentaci. V případě, že se při investiční přípravě v dílčích etapách prokáže vhodnější trasa, je možné ji upravit. Podmínkou je dohoda se správcem sítě.

Dešťová kanalizace bude spravována Technickými službami Strakonice s.r.o., Vodohospodářské středisko.

Při výstavbě dešťové kanalizace a kanalizačních přípojek budou dodrženy příslušné standardy. Podrobnější řešení dešťové kanalizace bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušné české technické normy (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

Vedení el. energie VN

Lokalitou prochází venkovní vedení el. energie VN 22kV v severní části přes pozemky č. 1, 2, 4 a 5 a v jižní části přes pozemky č. 17, 18, 19, 20, 21, 22 a 23. Vzhledem k tomu, že ochranné pásmo (10 m od osy) významně ovlivní výstavbu některých pozemků (zejména 1, 2, 4, 5, 20 a 21), je navrženo přeložení těchto úseků do kabelového vedení.

Severní úsek venkovního vedení bude odstraněn po stávající vedení VN 22kV jdoucí severojižním směrem (pozemek parc. č. 188/5), kabelové vedení bude vedeno pásem ochranné a izolační zeleně přes páteřní místní komunikaci a pásem veřejné zeleně až ke stávající trafostanici VN/NN, která se nachází u západního cípu řešeného území (parc. č. 97/2).

Jižní úsek venkovního vedení bude odstraněn od stávající trafostanice (parc. č. 114/3) po stávající sloup na pozemku parc. č. 124/19. Kabelové vedení bude od sloupu k řešenému území, dále pásem ochranné a izolační zeleně, podél navrhované místní komunikace až k trafostanici. Na tuto stávající TS se napojí navrhovaná vedení NN pro obsluhu navržených parcel v řešeném území.

Kapacita stávající trafostanice a případně jiné místo napojení bude řešena v rámci navazující PD. Pokud bude nutná výstavba nové trafostanice, bude její umístění zvoleno tak, aby venkovní prostor navržených stavebních parcel nebyl negativně ovlivněn nadlimitním hlukem z provozu trafostanice.

Pro zokruhování vedení NN územní studie navrhuje el. vedení po celé délce navržené páteřní komunikace v pokračování do místní komunikace v severní části území (parc. č. 194/1).

Navržené podzemní vedení NN bude umístěno v uličním profilu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi ke všem navrhovaným stavebním parcelám.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v příliži s kabelovou skříní NN. Kabelové rozvody NN budou vedeny převážně v chodnících nebo zelených pásích.

Navržené řešení vedení NN, zobrazené v grafické příloze územní studie, je orientační. Jeho přesná trasa bude stanovena v navazující projektové dokumentaci. V případě, že se při investiční přípravě v dílčích etapách prokáže vhodnější trasa, je možné ji upravit. Podmínkou je dohoda se správcem sítě a zajištění, že tato změna neohrozí zásobování okolních území elektrickou energií.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie pro navržené RD:

Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$

pro topení 10 kW $\beta = 0,7$

Soudobý příkon pro 42 RD bez topení: $42 \cdot 10 \cdot 0,3 = 126 \text{ kW}$

pro topení: $42 \cdot 10 \cdot 0,7 = 294 \text{ kW}$

celkem: $126 + 294 = \underline{\underline{420 \text{ kW}}}$

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré místní a účelové komunikace v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30 - 40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v zelených pásích podél komunikací. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Navržený zakres řešení vedení VO znázorněný v grafické příloze ÚS je orientační, bude upřesněn navazující projektovou dokumentací.

Zásobování plynem

STL plynovod prochází řešeným územím od západu k severovýchodu po pozemcích parc. č. 117/1, 114/13, 101/12, 98/1 a 194/1. STL plynovod se dále nachází v jižní části na pozemcích parc. č. 1044/1 a 1045/1 a v severní části na pozemku parc. č. 188/2.

ÚS navrhuje zásobování plynem formou doplnění plynovodních sítí v dotčené lokalitě.

Navržené řešení vedení STL plynovodu, zobrazené v grafické příloze územní studie, je orientační. Jeho přesná trasa bude stanovena v navazující projektové dokumentaci.

Rozsah a způsob zavedení plynovodního rozvodu v rámci základního technického vybavení lokalit je s ohledem na aktuální energetické trendy a dostupné alternativy vytápění (tepelná čerpadla, plyn, elektřina, tuhá paliva) ponechán na volbě budoucích investorů.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště SMO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

ÚS navrhuje v řešeném území orientační místo pro shromažďování tříděného komunálního odpadu. Jeho umístění je v ochranné a izolační zeleni na jihu lokality. Důvodem je již stávající místo shromažďování tříděného komunálního odpadu u severní hranice veřejného prostranství s převahou zeleně, u stávající místní komunikace.

Slaboproudé rozvody

Řešeným územím prochází stávající elektronické komunikační vedení (viz Výkres C.3.).

ÚS nenavrhuje rozšíření podzemních vedení elektronických komunikačních vedení.

Teplovod

V území se nenachází žádné teplovodní rozvody.

A.5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

A.5.1. Ochrana hodnot území

Dle aktuálních ÚAP (09/2025) se celé řešené území nachází v územním limitu – významný krajinný prvek – údolní niva. Aby se posílila schopnost území zadržovat vodu a zohlednily se jeho limity, navrhuje územní studie v uličním profilu kombinaci zelených ploch a podélných parkovacích stání. Pro tato stání je preferováno použití propustných materiálů, jako je zatravnovací dlažba, která umožní částečné vsakování dešťové vody. Zbýlá srážková voda bude odvedena do navržené dešťové kanalizace.

Část území je dotčena stavbou vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“). Jedná se o části, nebo celé pozemky č. 8 – 21, 30, 31, 36, 37, 41 a 42. V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění.

Severovýchodní cíp řešeného území protíná venkovní vedení elektrické sítě VN včetně ochranného pásma a od východu k severozápadu v horní části lokality vedou inženýrské sítě: STL plynovod a komunikační vedení. V horní části lokality se nachází i kanalizace a vodovod. Tyto technické limity jsou ÚS respektovány. Možná částečná úprava trasy vedení kanalizace a vodovodu (zasahuje na pozemek č. 7) bude řešena v navazující PD.

A.5.2. Výčet limitů využití území

V daném území je potřeba respektovat následující stávající limity využití území:

- venkovní vedení VN včetně ochranného pásma;
- kabelové vedení NN včetně ochranného pásma;
- veřejný vodovod včetně ochranného pásma;
- STL plynovod včetně ochranného pásma;
- komunikační vedení včetně ochranného pásma;
- ochranné pásmo letiště Strakonice - celé řešené území;
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod;
- radioreléová trasa;
- významný krajinný prvek – údolní niva;
- podrobné odvodňovací zařízení

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Vzhledem k blízkosti areálu ZZN Strakonice a.s., který je zdrojem hluku, budou investoři nově navrhovaných staveb v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební povolení prokazovat, že stávající zdroje nepřekračují hygienické limity hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb, obytné stavby budou navrhovány s potřebnými protihlukovými opatřeními, realizace navrhovaných opatření bude zajištěna na náklady investora. Pro protihluková opatření je možné využít pás ochranné a izolační zeleně probíhající podél východní hranice řešeného území.

Ochrana ploch nadlimitního hluku z provozu vedení vysokého napětí bylo eliminováno návrhem přeložek částí vzdušného vedení VN do kabelového a vymezením stavebních hranic.

Navrhovaná vedení inženýrských sítí budou pokládána v příslušných odstupech stanovených ochrannými pásmy jednotlivých druhů sítí.

A.5.3. Ochrana charakteru území

Území se nachází v rovinatém území venkovského charakteru navazující na volnou krajinu jižně od města Strakonice. Území podle územního plánu má potenciál pro rozvoj rodinného bydlení v příjemné lokalitě s výhledem do okolní krajiny. Územní studie tento charakter respektuje a vymezuje zde stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech doplněné plochami veřejného prostranství – zeleň a plochami ochranné a izolační zeleně. Kvalitu prostředí a život v řešené lokalitě jistě velmi zlepší dvě přeložky venkovního vedení elektrické energie VN. Územní studie svým návrhem respektuje i měřítko okolní zástavby.

A.6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Navrhovaný rozvoj bydlení v lokalitě Radošovice je doplněn o plochy zeleně, které jsou významně zastoupeny ve způsobech využití: veřejná prostranství – zeleň a zeleň ochranná a izolační, přispívají k příznivému životnímu prostředí.

Při severozápadním okraji řešeného území je navržena plocha veřejného prostranství - zeleň, která zajišťuje vstup do lokality a následnou prostupnost do volné krajiny. Po východní a jižní hranici je vymezen pás ochranné a izolační zeleně, který bude vytvářet přirozenou hlukovou clonu před negativními účinky hluku a zároveň bude vytvářet přirozený předěl zastavitelného území a volné krajiny. Také bude sloužit jako stezka pro pěší a zvyšovat potřebnou prostupnost území od severovýchodu k jihozápadu. Důležitá bude také zeleň v rámci páteřní komunikace, jejíž uliční profil (šířka 11,5 m) umožní i výsadbu aleje a doprovodné zeleně.

Územní studie doporučuje konkrétní umístění nové výsadby v uličním profilu páteřní místní komunikace. Umístění aleje je koncipováno do jižní a jihovýchodní části komunikace – tak bude zajištěno zastínění celé komunikace (jihovýchodní slunce), jedná se celkem o 36 stromů. V jižní části komunikace napojující lokalitu se zastavěným územím je alej navržena v chodníku s ochrannými pochozími mřížemi – celkem 11 stromů. V obytné zóně je navržena výsadba 7 stromů. Poloha veškeré výsadby v uličním profilu musí být vždy mimo vymezená rozhledová pole.

Další výsadba v rámci ploch veřejného prostranství – zeleň, zeleň ochranná a izolační je dle územní studie pouze orientační.

Novou výsadbu je nutno koordinovat s budoucím nebo stávajícím vedením technické infrastruktury a jeho ochranným pásmem.

Z hlediska druhové skladby lze doporučit vysazení dřevinných druhů, které budou lépe snášet prostředí v zastavěném území spojené se specifickými podmínkami. Těmi jsou např. znečištění, zasolení půdy, stísněnější podmínky uličních prostranství, vyšší zastoupení zpevněných ploch, vyšší náchylnost k mechanickému poškození apod. Dále je vhodné upřednostňovat původní druhy.

Při výběru stromů do konkrétního uličního profilu je vždy důležité zvážit lokální podmínky, jako je šířka ulice, poloha inženýrských sítí a typ půdy. Při výběru je vždy důležité zvážit i kořenový systém, aby nedocházelo k poškození infrastruktury. Doporučuje se proto konzultace s odborníkem – krajinářským architektem nebo dendrologem.

A.7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Požadovaný charakter zástavby bude zajištěn souborem regulací, které zahrnují vymezení stavebních hranic, maximální podlažnost a výšku zástavby, stanovení sklonu a typu střech a omezení maximální zastavěnosti stavebních pozemků. Tato závazná pravidla jsou graficky znázorněna ve výkresu C.1. Výkres urbanistického řešení a platí pro všechny navržené pozemky, pokud není stanoveno jinak.

A.7.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ NA POZEMCÍCH URČENÝCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Parcelace pozemků

Navržené hranice pozemků jsou pouze doporučující. V navazující projektové dokumentaci je možné v odůvodněných případech jejich rozměry upravit, avšak za podmínky, že budou zachovány principy komunikační sítě a veškerá regulační a objemová pravidla zástavby. Je navrženo celkem **42** pozemků pro umístění rodinného domu, velikost pozemků pro rodinné domy se pohybuje od 810 do 2831 m², s průměrnou plochou 1160 m². Všechny pozemky navazující na volnou krajinu mají výměru větší než 1000 m², ostatní pozemky nejsou menší než 800 m².

Procento zastavitelnosti

Bydlení v rodinných domech

- Stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavního objektu a vedlejších stavebních objektů včetně zpevněných ploch, parkovišť a komunikací, k celkové výměře pozemku. Do zpevněných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně jezírek a bazénů) do 20 m², plochy a hřiště s přírodními povrchy. Do zpevněných ploch se započítávají i zatravněvací dlažby.
- U jednotlivých stavebních pozemků s využitím „bydlení v rodinných domech“ se stanovuje maximální procento zastavitelnosti **max. 25%**.
- Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.
- Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmínečně přípustné využití stanovené územní studií.
- Vedlejší stavba funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. garáže, altánky, stodoly, opěrné zdi, kůlny, dílny, bazény, studny, přístavky, přístřešky, skleníky, oplocení nebo jiné nebytové prostory.

Veřejná prostranství – zeleň, zeleň ochranná a izolační

Pro plochy „veřejná prostranství – zeleň a zeleň ochranná a izolační“ platí procento zastavitelnosti **max. 5%**, procento zastoupení zeleně je **min. 85%**.

Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

V navržené zástavbě jsou povolena **dvě nadzemní podlaží** (grafické příloze vyznačeno „II“) nebo **jedno nadzemní podlaží „I“ s obytným podkrovím**, které je vyjádřeno matematickým znaménkem „+“.

Obytné podkroví je definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha se sklonem 22-45°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží; výška nadezdívky max. 1,3 m od úrovně nejvyšší vodorovné nosné konstrukce.

Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška

místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

V navržené zástavbě je možné podsklepení, které je v grafické příloze vyznačeno matematickým znaménkem „-“.

Maximální výška hřebene budovy je označena písmenem **V** stanovena na **8 m**. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat navrhované stavební hranice a stavební čáry navrhovaných stavebních pozemků. Navíc ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy, vycházející ze zákona 283/2021 Sb., vyhlášky 146/2024 Sb. a dalších prováděcích vyhlášek a předpisů.

Stavební čára

- rozhraní vymezující zastavění na pozemcích směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru,
- udává povinnou polohu průčelí hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku,
- **je překročitelná** (směrem ke komunikaci), a to **max. o 2,0 m**, přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze předsazenými vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony) nikoli garáží,
- **je podkročitelná** (směrem do nitra pozemku), a to **max. o 5,0 m**,
- je stanovena zpravidla na 5,0 m kolmo od vstupní parcelní hranice sousedící s veřejným prostranstvím (uličním prostorem),
- z výše uvedeného vyplývá povinná poloha hlavního průčelí objektu, které musí být umístěno v pásmu rozpětí ve vzdálenosti 5,0 - 10,0 m od příslušné hranice sousedící s veřejným komunikačním prostorem či veřejným prostranstvím,
- před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku,
- **je překročitelná** (směrem ke komunikaci), a to **max. o 2,0 m** směrem ke komunikaci pouze předsazenými vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony) nikoli pro garáž,
- **je podkročitelná** (směrem do nitra pozemku) bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy,
- při hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je stanovena zpravidla na 5,0 m, při hranici pozemku sousedící s veřejnou zelení je stanovena zpravidla na 2,0 m,
- před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být

zachován prostor o šíři min. 5,0 m od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

- určuje i hloubku zástavby, která je stanovena individuálně.

Sklon a tvar střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.

Sklon střechy je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních:

- pro objekty v blocích s funkčním využitím *bydlení v rodinných domech* jsou dány 2 možnosti:
 - a. střecha šikmá se sklonem **15° až 40° s možností jednoho využitelného podkroví a jednoho podzemního podlaží**
 - b. střecha pultová resp. plochá se sklonem **0° až 15° s možností dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží**
- přípustné tvary střech: sedlové, valbové, polovalbové, rovné a pultové

Oplocení

Oplocení pozemku do veřejného prostoru bude řešeno tradičními poloprůhlednými materiály. Maximální výška oplocení bude 1,8 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plotové výplně jsou doporučeny materiály dřevo, věrné imitace dřeva a kov.

Oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešeno neprůhledným oplocením, např. betonovými deskami, panely či zdíciemi a plotovými tvárnicemi (tvárnice je možné použít pouze pro podezdívku).

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam je však doporučena maximální výška 1,8 m a použití poloprůhledných variant řešení plotu.

A.8. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Podrobné řešení dopravní obslužnosti území je popsáno v kap. A.4.1. *Dopravní infrastruktura*.

Územní studie stanovuje stranu pro vjezd z veřejných komunikací na jednotlivé stavební pozemky. Konkrétní poloha vjezdů na pozemky byla řešena s ohledem na rozhledové poměry vůči křižovatkám, vysázeným stromům a parkovacím stáním ve veřejném prostoru.

Všechny navržené stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci domovními přípojkami. Elektrické napětí NN bude přivedeno k hranici pozemků a zakončenou pilířem, na který budou konkrétní stavby napojeny. Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé v obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

A.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ

Textová část včetně odůvodnění obsahuje: 1A4 oboustranně tištěná *titulní strana + obsah* a 14A4 oboustranně tištěný text návrhu a odůvodnění (stránky 1 – 27).

Grafická část ÚS obsahuje tyto výkresy:

C.1. Výkres urbanistického řešení	M 1 : 1 000
C.2. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území	M 1 : 5 000
C.3. Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1 : 1 000
C.4. Výkres majetkoprávních vztahů	M 1 : 1 000

Grafická část obsahuje celkem 4 výkresy.

B. ODŮVODNĚNÍ

B.1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla pořizována podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatelem Územní studie „V Lukách“ je Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování jako orgán územního plánování dle §46 stavebního zákona.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 68 odst. 1 písm. a) stavební zákon. Zpracovatelem územní studie je společnost BKarchitekti s. r. o. Ing. Arch Jiří Brůha, ČKA 00103.

O pořízení požádala obec Radošovice dne 04. 06. 2025.

Pořizovatel zpracoval návrh zadání územní studie v souladu s § 68 odst. 3 stavebního zákona. Dne 06. 06. 2025 pod č. j. MUST/025365/2025/OR/dou bylo oznámeno projednávání návrhu zadání Územní studie „V Lukách“ vybraným dotčeným orgánům a správcům inženýrských sítí. Jejich požadavky byly zapracovány do zadání.

Návrh územní studie byl vypracován dle projednaného zadání a dne 13. 11. 2025 pod č. j. MUST/050024/2025/OR/dou byla oznámena jeho konzultace s vybranými dotčenými orgány a správci sítí. Návrh byl upraven dle požadavků, které vyplynuly z jejich vyjádření.

Pořizovatel následně předložil návrh územní studie zastupitelstvu obce Radošovice k projednání. Zastupitelstvo projednalo předložený návrh a konstatovalo, že s návrhem ÚS souhlasí a nemá žádné připomínky (usnesení č. 6/26 ze dne 13. 2. 2026).

Pořizovatel ověřil, že Územní studie Radošovice "V Lukách" je zpracována v souladu s požadavky stanovenými stavebním zákonem a také vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Pořizovatel dále posoudil řešení navržené Územní studií Radošovice "V Lukách" a vyhodnotil, že předmětná územní studie je v souladu s jejím zadáním, a je v souladu s Územním plánem Radošovice.

Pořizovatel v souladu s § 68 odst. 5 stavebního zákona schválil možnost využití Územní studie Radošovice "V Lukách" a do 7 dnů od jejího schválení ji vložil do Národního geoportálu územního plánování.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.2.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Aktuální znění Územního plánu Radošovice – úplné znění po změnách č. 1 a 3 (dále „ÚP“) nabylo účinnosti dne 3. 10. 2024.

ÚP vymezuje pro rozhodování o změnách v území zastavitelné plochy „4“ potřebu zpracování územní studie s názvem „ÚS V Lukách“.

Vyhodnocení: Územní studie respektuje vymezení zastavitelné plochy „4“, zpřesňuje způsob využití pozemků s cílem umožnit výhradně výstavbu rodinných domů. Dopravní návrh byl tomuto charakteru zástavby plně přizpůsoben.

V navržených pozemcích stanovuje prostorové a plošné regulace pro vytvoření kvalitního venkovského území pro život.

B.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie respektuje stanovený rozsah řešeného území, které je dáno plochou „4SO“ vymezenou platným Územním plánem Radošovice.

ÚS respektuje požadavky na obsah řešení územní studie vyplývající ze zadání ÚS tím, že navrhuje parcelaci, dopravní a technickou obsluhu území, stanovuje regulativy prostorového a plošného uspořádání včetně podlažnosti.

ÚS respektuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb vyplývající ze zadání ÚS tím, že stanovuje stavební čáry, stavební hranice a navrhuje možná uspořádání uličních profilů.

ÚS respektuje požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území vyplývající ze zadání tím, že je respektována funkční návaznost na okolní území a zachován charakter lokality. To je již nastaveno územním plánem, který ÚS také respektuje. ÚS navrhuje svou parcelaci s ohledem na stávající limity území vč. jejich ochranných pásem, okolní stávající zeleň a hodnotné území údolí řeky Volyňky.

ÚS respektuje požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Lokalita je dopravně napojená na místní komunikace v severní a jižní části řešeného území.

ÚS navrhuje trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. ÚS obsahuje odhad potřeby vody, elektrické energie a množství vyprodukovaných splaškových vod. Na základě těchto informací bude v dalších stupních projektové dokumentace navržena odpovídající dimenze vedení.

Územní studie je členěna v souladu na obsah územní studie ze zadání ÚS.

B.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území je územním plánem vymezeno jako největší zastavitelná plocha pro rodinné bydlení v obci Radošovice s označením „4“. Vzhledem k velikosti rozvojového území a širších vazeb v okolí je potřeba rozvoj v těchto plochách vzájemně koordinovat, zejména návrh dopravní a technické infrastruktury, čemuž tato územní studie přispívá.

Západní hranice navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Severní hranice v části navazuje na stávající místní komunikace a v části na zastavitelnou plochu s označením „3“ (dle ÚP). Zvolené řešení je tak navrženo v koordinaci s okolním územím a širšími vazbami vyplývající i z koncepce územního plánu.

Jihovýchodní hranice řešeného území navazuje na volnou krajinu a reaguje na stávající výrobní areál ZZN Strakonice a.s., který je zdrojem hluku. Pás izolační a ochranné zeleně umožní vytvořit hygienickou a optickou hranici, která bude spolupůsobit a napomáhat ke zvýšení kvality bydlení v lokalitě.

Lokalita je v jihovýchodní a severní části dopravně propojena se zastavěným územím a bezpečně napojena na stávající místní komunikace. Lokalita umožňuje i výbornou pěší prostupnost se zastavěným územím (viz grafická část).

B.5. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Lokalita určená k rozvoji rodinného bydlení je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování jejích předností, kterými jsou dobrá dopravní dostupnost, klidné prostředí na okraji obce, morfologie terénu, docházková vzdálenost k řece Volyňce.

Uspořádání území respektuje širší územní vazby, dopravní obslužnost stávajícími místními komunikacemi. V navržené koncepci bylo dbáno na ideální využití území jako funkčního celku.

Územní studie respektuje vymezení zastavitelné plochy „4“, zpřesňuje způsob využití pozemků s cílem umožnit výhradně výstavbu rodinných domů. Dopravní návrh byl tomuto charakteru zástavby plně přizpůsoben.

ÚS vymezuje v území různorodou nabídku velikostí stavebních parcel pro rodinné bydlení doplněnou veřejnou zelení přispívající ke zlepšení životního prostředí. Dopravní skelet a návrh uličních prostorů je volen tak, aby zajistil pohodlný pohyb jak pro osobní automobily, tak i pro pěší pohyb. ÚS navrhuje kombinaci místních komunikací v režimu zóny 30, obytné zóny a sjezdů.

Koncepce technické infrastruktury je navržena na základě poznatků dané problematiky. Zároveň je snahou najít optimální napojení navrhovaných vedení na stávající vedení v okolí řešeného území a možnost pokračování prostupnosti se sousedící zastavitelnou plochou s číselným označením „3“ (SO). Cílem koncepce je navrhnout efektivní a ekonomicky výhodnou síť vedení technické infrastruktury.

B.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBEČNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem a dalšími prováděcími vyhláškami upravující požadavky na užívání území.

B.7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Dopravní řešení: Zenkl CB, spol. s r.o., dopravně – inženýrská projekční kancelář

Bezpečnostní rozhledová pole byla vymezena u všech vjezdů a sjezdů, přičemž je zohledněno i umístění vzrostlé zeleně. Celková koncepce profilů komunikací, krátkodobých parkovacích stání zajišťuje nejen kvalitní dopravní obslužnost lokality, ale klade důraz i na bezpečnost **a akustický komfort** obyvatel.

Návrh územní studie byl konzultován s vybranými dotčenými orgány a správci sítí:

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Č. Budějovicích, územní pracoviště Strakonice

Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Dopravní inspektorát, Územní odbor Strakonice

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí

EG.D, a. s.

GAS Distribution

Povodí Vltavy, státní podnik

STARNET, s. r. o.

K návrhu územní studie byly uplatněny následující připomínky:

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor Strakonice, Dopravní inspektorát Strakonice, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice, ze dne 24.11.2025, č. j. KRPC-150604-2/ČJ-2025-020706, naše č. j. MUST/051080/2025/OR

„...vše co se týká dopravy, dopravních staveb požadujeme řešit projektanty s autorizací na dopravu, dopravní stavby, jejich razítka budou otištěna na konkrétních projektech. Jen takto řešené projekty

skýtají záruku, že budou uplatněny veškeré požadavky norem mající vztah k této problematice při navrhování staveb. Požadujeme ponechat územní rezervu na vybudování komunikací, dle platné legislativy.

Upozorňujeme, že v některých případech nebude možné odsouhlasit nově navrhovaná napojení na stávající komunikační systém, jestliže se v dalších řízeních při zpracování projektů jednotlivých komunikací prokáže, že nejsou dodrženy základní zákonné normy, i když se v současné době lze domnívat, že veškeré napojení je možné napojit na komunikace.“

- pořizovatel bere na vědomí

Městský úřad Strakonice, Odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, Strakonice, ze dne 03.12.2025, č.j. MUST/050137/2025/ŽP/rod, naše č. j. MUST/053245/2025/OR

- 1) Sdělení dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

„Vzhledem k velmi dobré znalosti řešeného území, nemáme k předložené Územní studii Radošovice V Lukách, z hlediska možného dotčení zájmů ochrany přírody, připomínek.“

- 2) Sdělení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

„Návrh Územní studie Radošovice „V Lukách“ je v souladu se zásadami územního rozvoje. S předloženou územní studií souhlasíme. Je však nutno respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu, které vyplývají ze zákona.“

- 3) Sdělení dle 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 s návrhem Územní studie souhlasíme.“

- 4) Stanovisko dle §146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech)

„Z hlediska státní správy v odpadovém hospodářství s předloženým návrhem Územní studie souhlasíme.“

Upozorňujeme zpracovatele dokumentace na nutnou úpravu pojmosloví v kapitole „nakládání s odpady“, protože platná legislativa nepracuje s pojmem TKO (tuhý domovní odpad), ale je nutné používat SKO (směsný komunální odpad)“

- pořizovatel bere na vědomí, v kapitole „nakládání s odpady“ bude provedena úprava pojmosloví

- 5) Vyjádření dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen zákon o ochraně ovzduší)

„Z hlediska státní správy v ochraně ovzduší je příslušným správním orgánem k projednání návrhu územní studie dle §11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice.“

B. GRAFICKÁ ČÁST
