

Zadání územní studie

„V Lukách“



Základní identifikační údaje

Místo: obec Radošovice, katastrální území Radošovice u Strakonice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Mgr. Eliška Kotousová, referent odboru rozvoje
Zhotovitel:
Datum: únor 2021

Obec Radošovice požádala dne 06. 10. 2020 Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení územní studie pro obec Radošovice pro plochu 4SO dle Územního plánu Radošovice.

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie je v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pořizována z vlastního podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Radošovice stanovuje lokalitu 4SO jako plochu, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do 31.12.2025.

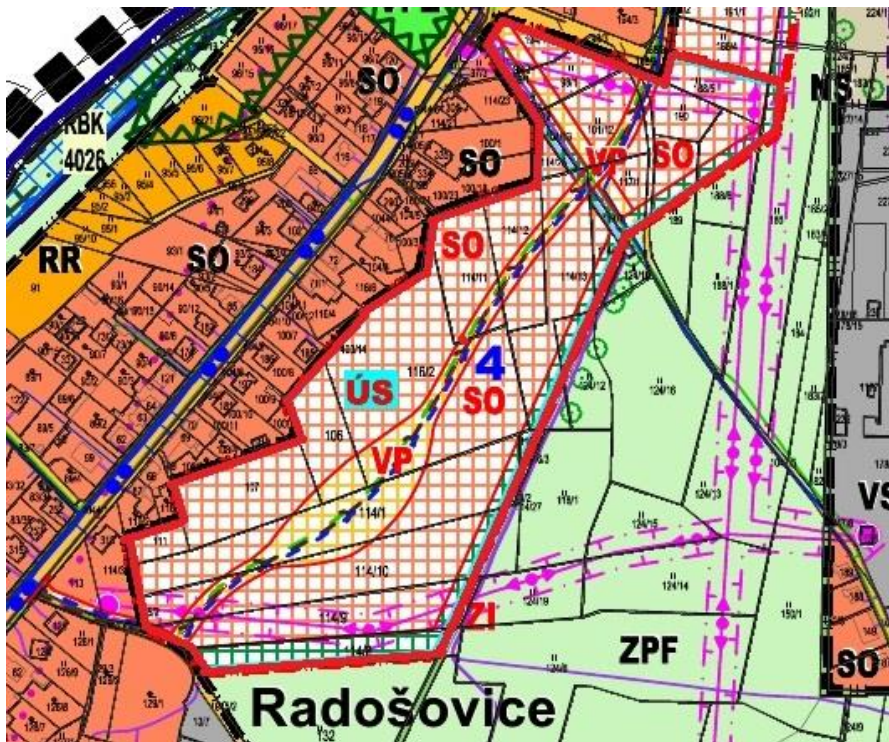
Územní plán Radošovice určuje plochu 4 jako zastavitelnou plochu s funkčními využitími „Plochy smíšené obytné“, „Plochy veřejných prostranství“, „Plochy zeleně - ochranné a izolační“ a „Plochy vodní a vodohospodářské“.

2) Rozsah řešeného území

Územní studie bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu 4SO. Jedná se o pozemky v současné době zemědělsky obhospodařované v severovýchodní části obce o celkové rozloze cca 4,6 ha.

Jedná se o pozemky v ploše 4SO, která od jihozápadu, západu a severozápadu navazuje na zastavěné území. Od severu je ohraničena zastavitelnou plochou 3SO. Z jihu je plocha vymezena jižní hranicí pozemku p. č. 114/8 k. ú. Radošovice u Strakonice. Od východu lokalita navazuje na nezastavěné území (zemědělsky obhospodařované pozemky).

Řešené území je zpřístupněno na severu ze stávající místní komunikace, na jihu pak také z místní komunikace, u které se předpokládá rozšíření dle normových parametrů.



Výřez z koordinálního výkresu územního plánu Radošovice se zakreslením plochy 4SO

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Variantní řešení návrhu územní studie není požadováno.

Bude respektováno ochranné pásmo vedení elektrické energie, budou vymezeny podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Podmínkou pro zástavbu je vymezení veřejného prostranství, veřejné zeleně a veřejného prostranství pro vedení komunikací a inženýrských sítí. Kapacita je cca 38 rodinných domů.

Prověřit a stanovit možné využití pozemků vymezených dle platného územního plánu obce Radošovice jako Plochy vodní a vodohospodářské (např. veřejné prostranství, zeleň apod.).

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie rozpracuje prostorovou koncepci území zaměřenou na jednotlivé objekty i veřejná prostranství.

Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území.

Územní plán Radošovice u lokality č. 4SO stanovuje výšku obytných objektů na max. 2 NP včetně podkroví. Zastavitelnost pozemku je u nové zástavby stanovena na max. 25%.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní území, bude zachován charakter lokality, prostupnost území pro pěší a návaznost na okolní venkovskou zástavbu.

Funkční využití jednotlivých objektů bude umožňovat umístění staveb pro rodinné bydlení včetně doprovodných služeb jako je nerušící občanská vybavenost a služby a nerušící podnikatelské aktivity.

Územní plán Radošovice stanovuje pro plochu 4SO specifické podmínky využití, kdy investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (ve vazbě na zdroj hluku z areálu ZZN Strakonice a.s.), případně navrhne vhodná protihluková opatření. Dále plochy zasažené nadlimitním hlukem z provozu vedení vysokého napětí a trafostanic nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť. Budou navrženy dostatečně dimenzované trasy pro pěší a cyklisty. Dále bude zajištěna odpovídající kapacita parkování.

Dle územního plánu Radošovice bude území obsluhováno na severu ze stávající místní komunikace a na jihu z místní komunikace, u které se předpokládá rozšíření dle normových parametrů.

Součástí studie bude návrh koncepce a tras vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Po pozemcích p. č. 115/2, 114/10, 114/9, 114/8, 97/1, 194/1, 98/1, 101/12, 190, 188/5 a 188/6 v k. ú. Radošovice u Strakonice je vedeno nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma. Toto ochranné pásmo vedení elektrické energie bude respektováno.

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

V centrální části řešené plochy jsou v severojižním směru vymezeny veřejně prospěšné stavby VP.1. (Plocha veřejného prostranství), TIP.1. (Vedení STL plynovodu Radošovice), TIK.1. (Kanalizační řady Radošovice) a TIV.1. (Vodovodní řady Radošovice). V severní části řešené plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba VP.1. (Plocha veřejného prostranství).

4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem.

Územní studie bude veřejně prezentována a konzultována s dotčenými orgány a správci sítí, především s:

Obec Radošovice

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy

Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Plánkova 629, 386 01 Strakonice

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Lannova 193/26, 370 74 České Budějovice, DS: eb8ai73

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01 Strakonice, DS: ph9aiu3

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Č. Budějovicích, územní pracoviště Strakonice, Žižkova 505, 386 01 Strakonice, DS: agzai3c

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2121/6, 370 01 České Budějovice, DS: nf5dxbu

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Praha 5 Smíchov, DS: gg4t8hf
popř. dalšími

Požadavky dle stanovisek a vyjádření dotčených orgánů budou následně do zadání ÚS zapracovány.

Obsah územní studie:

Textová část:

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
7. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nebudou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výška, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.)
8. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

Odůvodnění:

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů
5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Grafická část:

1. Výkres urbanistického řešení – měřítko 1:1000 – vymezení a využití pozemků včetně graficky vyjádřitelných podmínek architektonického řešení staveb, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
2. Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000 – graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury
3. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:2000

V případě potřeby může územní studie obsahovat další výkresy či schémata.

Návrh územní studie bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Územní studie bude odevzdána v tištěné podobě v příslušném počtu vyhotovení a v digitální podobě na paměťovém médiu ve strojově čitelném formátu ve vazbě na § 20a stavebního zákona – textová část ve formátu textového editoru – např. DOCX (popř. DOC), PDF; v případě samostatné tabulkové části ve formátu tabulkového editoru – např. XLSX (popř. XLS); grafická část ve formátu PDF a ve strojově čitelných formátech (ve vektorové podobě) – např. SHP, DGN, DWG (podrobněji viz metodický pokyn Krajského úřadu Jihočeského kraje č. 3/2018 „Elektronická verze ve strojově čitelném formátu, předávání územně plánovacích dokumentací a územních studií krajskému úřadu“).

Počty jednotlivých kompletních parů pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

- návrh územní studie pro konzultaci 1 paré,
- konečné vyhotovení územní studie 4 paré