

Zadání územní studie „V Lukách“

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ



Základní identifikační údaje

Místo: obec Radošovice, katastrální území Radošovice u Strakonice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. Zuzana Doušková, referent odboru rozvoje
Zhotovitel: Ing. arch. Jiří Brůha, BKarchitekti s. r. o., Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice
Datum: červen 2025

Obec Radošovice požádala dne 04. 06. 2025 Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení územní studie pro obec Radošovice pro plochu 4 dle Územního plánu Radošovice (Úplné znění Územního plánu Radošovice po změnách č. 1 a č. 3). Zastupitelstvo obce Radošovice svým usnesením č. 35/25 ze dne 30.05.2025 určilo starostku Ing. Hanu Růžickovou jako zastupitele, který bude při pořizování spolupracovat s pořizovatelem.

1. Obsah územní studie

Pořízení územní studie v souladu s § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, (dále jen stavební zákon) ukládá územně plánovací dokumentace. Územní plán Radošovice (Úplné znění územního plánu Radošovice po změnách č. 1 a č. 3) vymezuje plochu 4 jako plochu, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena nejpozději k datu 31.12.2027.

Územní studie „V Lukách“ bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Radošovice po změně č. 1 a č. 3 určuje plochu 4 jako zastavitelnou plochu s funkčními využitími „**SO Plochy smíšené obytné**“, „**VP Plochy veřejných prostranství**“, „**ZI Zeleň ochranná a izolační**“ a „**VPZ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**“.

Obr. č. 1: Výřez z textové části Územního plánu Radošovice (úplné znění po změně č. 1, č. 3)

Katastrální území			
Pořadové číslo plochy	Umístění, označení, způsob využití	Výměra (ha)	Obsluha, limity využití území, podmínky využití území, upřesňující podmínky využití území, předpokládaná kapacita
			<u>Upřesňující podmínky využití:</u>
4	SV obce Radošovice „V Lukách“ 4 SO Plochy smíšené obytné	4,988	<u>Obsluha území</u> – na severu ze stávající místní komunikace, na jihu z místní komunikace, u které se předpokládá rozšíření dle normových parametrů <u>Limity využití území:</u> ochranné pásmo vedení el. energie, zranitelná oblast, ochranné pásmo letiště Strakonice – OP s výškovým omezením staveb, OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN <u>Upřesňující podmínky využití:</u> - pro plochu je nutné zpracovat územní studii - 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 - 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 - dešťové vody budou zasakovány popř. zadržovány na pozemcích u rodinných domů. <u>Předpokládaná kapacita:</u> 42RD
	4 VP Plochy veřejných prostranství	0,623	<u>Limity využití území:</u> ochranné pásmo vedení el. energie, ochranné pásmo el. komunikačního vedení, ochranné pásmo STL plynovodu, zranitelná oblast <u>Upřesňující podmínky využití:</u> pro plochu je nutné zpracovat územní studii
	4 ZI Zeleň ochranná a izolační	0,697	<u>Limity využití území:</u> : ochranné pásmo vedení el. energie, ochranné pásmo el. komunikačního vedení, ochranné pásmo STL plynovodu, zranitelná oblast <u>Upřesňující podmínky využití:</u> pro plochu je nutné zpracovat územní studii
	4 VPZ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,210	<u>Limity využití území:</u> ochranné pásmo vedení el. energie, ochranné pásmo el. komunikačního vedení, ochranné pásmo STL plynovodu, zranitelná oblast <u>Upřesňující podmínky využití:</u> pro plochu je nutné zpracovat územní studii

Studie stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití území vycházející z platné územně plánovací dokumentace a z charakteru stávající zástavby v obci.

Budou respektována ochranná pásma, 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. Předpokládaná kapacita cca 42 RD.

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%.

Zadání územní studie „4SO Radošovice“

Plochy smíšené obytné (SO)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), včetně související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště
- ochranná a izolační zeleň
- pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům:
 - maloobchodní a stravovací služby
 - bytové domy
 - ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců)
 - zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnická zařízení
 - stavby a zařízení sloužící veřejné správě, školství, kulturním a společenským aktivitám a pro církevní účely
 - sportovní zařízení
 - související dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi
- stávající objekty sloužící individuální pobytové rekreace
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1RD)

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:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná 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
- nepřípustné je zřizovat na těchto územích 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, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot

Podmínky prostorového uspořádání:

- **Výšková regulace zástavby:**
 - výška obytných objektů – max. 1 NP + podkroví - u lokalit č. 6SO, 7SO, 8SO, 9SO, 10SO, 11SO, 17SO, 18SO, 19SO, 21SO, 22SO, 24aSO, 24bSO, 25SO, 30SO, 31SO, 32SO
 - výška obytných objektů – max. 2 NP včetně podkroví – u lokalit č. 1SO, 3SO, 4SO
- **Zastavitelnost:** max. 25% u nové zástavby; v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku - max. 40% - platí pro vlastnické celky
- Podmínkou jsou minimálně 2 parkovací stání pro osobní vozidla v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD, případně 1 parkovací stání na byt
- Optimální plocha parcely – obec Radošovice 800 m², na přechodu do nezastavěného území 1000m², ostatní obce a místní části 1200 m², na přechodu do nezastavěného území 1500 m²

Plochy veřejných prostranství (VP)

Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství (náměstí, návesní prostory, ulice, tržiště, chodníky) a související zeleně

Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky, lávky, naučné stezky, altány, pergoly, hřiště, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, stavby pro cykloturistiku
- veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání
- související plochy, objekty a zařízení dopravní, technické infrastruktury, turistické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní a přípustná využití
- činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Plochy zeleně – ochranné a izolační (ZI)

Hlavní využití:

- plochy zeleně v zastavěném i nezastavěném území a zeleň na zastavitelných plochách 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
- přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- umísťovat záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v ZÚR JČK ve znění 1. aktualizace mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání: Nestanovují se.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (VPZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň, parky, lesoparky, parkově upravená veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, plochy zeleně sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity, veřejně využívaná zeleň, aleje a stromořadí navazující na zastavěné území

Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky, lávky, naučné stezky, altány, pergoly, hřiště, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, stavby pro cykloturistiku
- související plochy, objekty a zařízení dopravní, technické infrastruktury, turistické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- plochy vodních plocha a toků v zastavěném území, přírodní a uměle založená zeleň
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi
- přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní a přípustná využití
- činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Intenzita zastavění, parcelace pozemků, výšková regulace, podlažnost objektů a jejich architektonické řešení musí respektovat podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v Územním plánu Radošovice. Prostorovým a hmotovým řešením zástavby nesmí být sníženy historické, přírodní, estetické a architektonické hodnoty v území nebo ty, které se nacházejí v jejím okolí.

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.

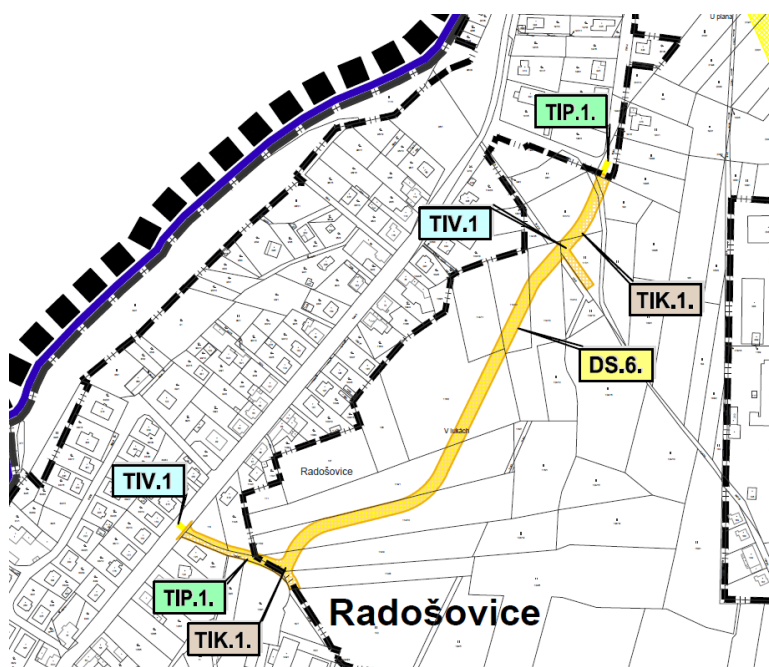
Dle územního plánu Radošovice bude území obsluhováno na severu ze stávající místní komunikace a na jihu z místní komunikace, u které se předpokládá rozšíření dle normových parametrů.

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

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 TIP.1 (Vedení STL plynovodu Radošovice), TIK.1. (Kanalizační řady Radošovice), TIV.1. (Vodovodní řady Radošovice) a DS.6 (Koridor pro umístění obslužné komunikace).

Obr. č. 3: Výřez z výkresu VPS, VPO a asanačí Územního plánu Radošovice (úplné znění po změně č. 1, č. 3)



Variantní řešení návrhu územní studie není požadováno.

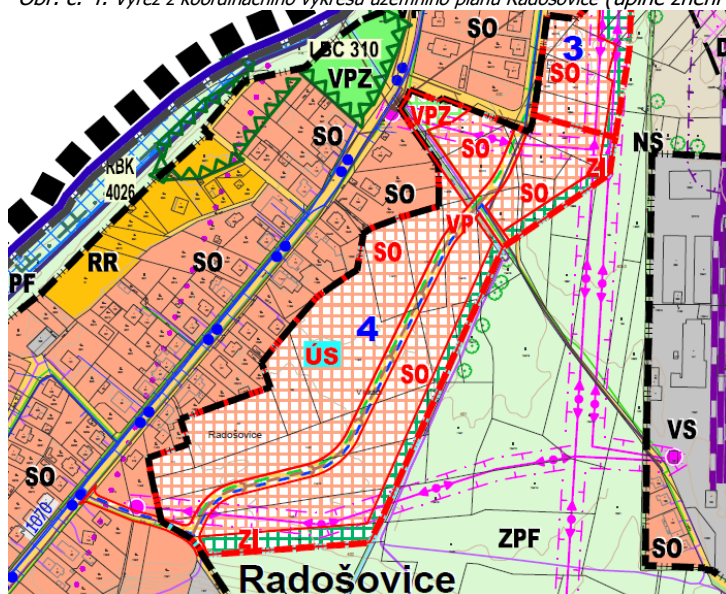
2. Rozsah územní studie

Územní studie bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu 4SO. Jedná se o pozemky v současné době zemědělsky obhospodařované v severovýchodní části obce.

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.

Obr. č. 4: Výřez z koordinčního výkresu územního plánu Radošovice (úplné znění po změně č. 1, č. 3) se zakreslením plochy 450



3. Cíle územní studie

Územní studie v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Cílem pro pořízení územní studie je nezbytnost prověření předpokládaného rozvojového území před jeho využitím v návaznosti na stávající zastavěné a zastavitelné plochy podrobnější dokumentací včetně návrhu parcelace. Řešením lokality územní studií bude zajištěno koordinování požadavků vlastníků pozemků a zajištění možnosti dopravní a technické obsluhy celé plochy.

Řešení navržené územní studií bude podkladem pro budoucí rozvoj zástavby v obci při zachování prostupnosti celé lokality. Navržené dopravní a technické napojení lokality bude umožňovat umístění staveb pro rodinné bydlení včetně doprovodných služeb jako je nerušící občanská vybavenost a služby a nerušící podnikatelské aktivity.

4. Účel územní studie

Územní studie „V Lukách“ dle § 67 odst. 2 a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Pořízením předmětné územní studie bude splněna podmínka pro rozhodování v území stanovená územně plánovací dokumentací obce Radošovice.

5. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Územní studie bude 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, Dopravní inspektorát, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice

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

EG.D, a. s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, DS: nf5dxbu

Zadání územní studie „450 Radošovice“

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha DS: gg4t8hf
STARNET, s. r. o., Žižkova tř. 226/3, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, DS:vka37bh
popř. dalšími

Dne 09.06.2025 pod č. j. MUST/025/365/2025/OR/dou bylo oznámeno projednávání návrhu zadání Územní studie „V Lukách“ výše uvedeným dotčeným orgánům a správcům inženýrských sítí. Úřad územního plánování obdržel vyjádření:

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice ze dne 20.06.2025 pod č. j. MUST/027501/2025:

- Sdělení dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Vzhledem k velmi dobré znalosti dotčeného území v k. ú. Radošovice sdělujeme, že k předloženému Oznámení o projednání návrhu zadání Územní studie „V Lukách“, nemáme, z hlediska zájmů ochrany přírody, připomínek.
- Sdělení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): K návrhu zadání Územní studie „V Lukách“ sdělujeme, že je nutno respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu, které vyplývají ze zákona.
- 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 zadání Územní studie souhlasíme s podmínkou. Nemovitosti, navrhované k výstavbě v daném území, musí být napojeny na vodovodní a kanalizační řád města. Dešťové vody budou přednostně akumulovány s následným využitím, popřípadě zasakovány na pozemku, anebo, nebude-li žádný z těchto návrhů možný nebo dostatečný, bude zajištěno jejich zadržování a řízené odvádění nebo kombinace těchto způsobů. Až jako poslední (a krajní) možnost je jejich vypouštění do jednotné kanalizace s řízeným odtokem. Dešťové vody z komunikací budou dle možností terénu zadržovány v retenčních nádržích s bezpečnostním přepadem do kanalizace. Doporučujeme vymezení ploch pro případnou akumulaci (zadržování) dešťových vod.
- Sdělení dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech): Z hlediska odpadového hospodářství sdělujeme pro následnou fázi územně plánovací činnosti, že je nutné počítat s vyčleněním dostatečných ploch umožňujících v návaznosti na využití daného územní oddělené soustředování komunálního odpadu dle 59 zákona o odpadech.
- Vyjádření dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen zákona o ochraně ovzduší): Z hlediska státní správy v ochraně ovzduší je příslušným správním orgánem k projednání návrhu zadání územní studie dle §11 zákona o ochraně ovzduší Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/52, 370 76 České Budějovice.
- Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen „lesní zákon“): Záměr se netýká zájmů chráněných tímto zákonem.

Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Dopravní inspektorát, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice ze dne 26.06.2025 pod č. j. MUST/028517/2025:

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

Požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů budou respektovány.

Územní studie bude pořízena dle zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. Pořizovatel studii předloží zastupitelstvu obce k projednání, a po případných nezbytných úpravách studie schválí možnost jejího využití dle §68 zákona č. 283/2021 Sb., a vloží ji do národního geoportálu územního plánování.

Čistopis územní studie bude minimálně obsahovat:

Textovou část – výrok:

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.

Textovou část - 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.

Grafickou část, která bude obsahovat:

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.

Zpracování územní studie bude zajištěno autorizovaným architektem podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autORIZAČNÍ zákon).

Územní studie bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona a prováděcím právním předpisem v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat.

Čistopis územní studie bude odevzdán pořizovateli v tištěné podobě ve dvou vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě.