

Zadání územní studie

„B6 Střelské Hoštice“



Základní identifikační údaje

Místo: obec Střelské Hoštice, katastrální území Střelské Hoštice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Bc. Jana Hudáková
Zhotovitel: Ing. arch. Václav Franěk, ČKA 2507
Datum: prosinec 2019

Obec Střelské Hoštice požádala dne 12. 11. 2019 Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení územní studie pro obec Střelské Hoštice pro plochu B6 dle Územního plánu Střelské Hoštice.

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

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 (stavební zákon), v platném znění, pořizována z vlastního podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Střelské Hoštice stanovoval lokalitu B6 jako plochu, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Lhůta pro pořízení územní studie byla stanovena po dobu platnosti ÚP. Tato lhůta marně uplynula dne 1. 1. 2017.

Územní plán Střelské Hoštice určuje plochu B6 jako zastavitelnou plochu s funkčním využitím „Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru“. Pro uvedené funkční využití určuje územně plánovací dokumentace:

Hlavní využití

Bydlení v individuálních rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení venkovského charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady, pergoly, bazény
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat objekty občanského vybavení (malá prodejna) a služeb nevýrobního charakteru (např. krejčí, kadeřnictví, oprava obuvi apod.), které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci. Zastavěná plocha těchto objektů bude menší než polovina zastavěné plochy objektu bydlení.
- v částech obytných ploch B3 zasažených nadlimitním hlukem ze stávající silnice I/22 je uvedené hlavní a přípustné využití pouze podmíněně přípustné a to za níže uvedených podmínek

Podmíněně přípustné využití

- v částech ploch B3 přiléhajících ke stávající silnici I. třídy je umožněna výstavba v souladu s uvedeným funkčním využitím pouze za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů z hlediska hluku z uvedené silnice. Tato podmínka je stanovena do doby realizace přeložky silnice I/22
- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity, bez negativního vlivu na bydlení, tyto nesmí zhoršovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami
- stavby pro výrobu
- velkokapacitní stavby občanského vybavení
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

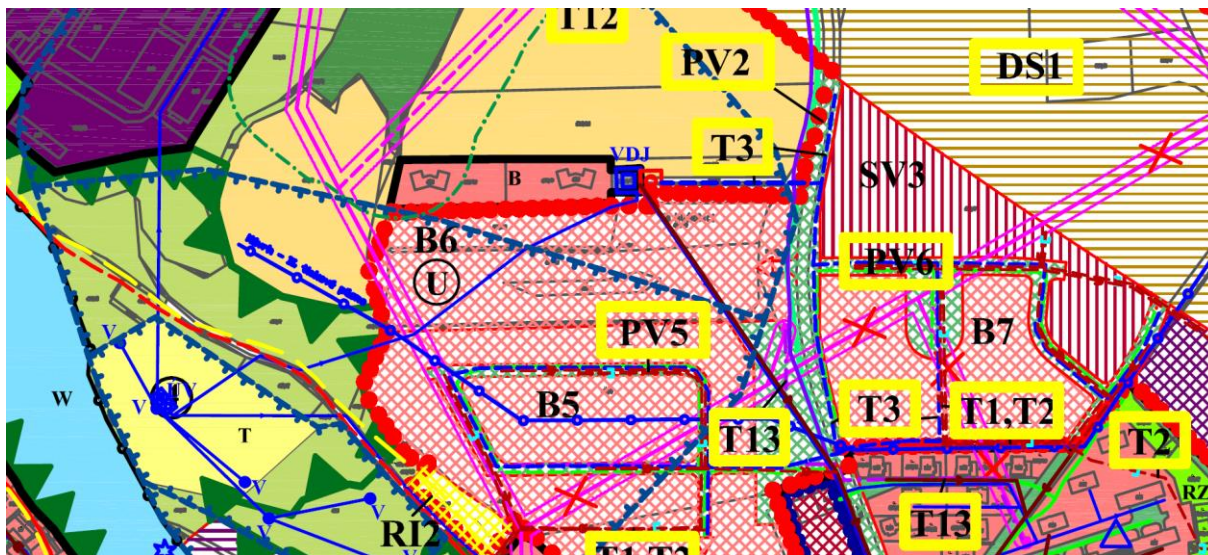
Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- zastavěná plocha pozemku do 35% plochy parcely, včetně zpevněných ploch

- Dle podmínek územního plánu bude územní studie řešit napojení na technickou infrastrukturu, urbanistické řešení území (šířky a funkční uspořádání veřejných prostranství včetně výsadby zeleně, parcelace pozemků, vjezdy na pozemky, stavební čáry, architektonické a objemové řešení objektů). V navržené ploše lokality B6 je vymezení veřejného prostranství navrženo v rámci plochy PV5, která přímo sousedí s touto lokalitou.

Územní studie bude zpracována pro celou zastavitelnou plochu B6. Jedná se o pozemky v současné době zemědělsky obhospodařované v severní části obce o celkové rozloze cca 2,3 ha.

Řešené území je od severu a jihu ohraničeno stávající zástavbou rodinných domů, od severu přiléhá k řešenému území stavba technické infrastruktury – vodojem. Od východu navazuje lokalita na nezastavěné území (zemědělsky obhospodařované pozemky) a směrem západním území teče komunikace I/22. Lokalitou prochází stávající síť technické infrastruktury – vodovod, kanalizace a el. vedení 22kV. Lokalita leží v ochranném pásmu vodních zdrojů.



Výřez z koordinačního výkresu územního plánu Střelské Hoštice se zakreslením plochy B6

Variantní řešení návrhu územní studie není požadováno. V návrhu územní studie budou zohledněny podmínky prostorového uspořádání dané územně plánovací dokumentací.

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.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní území. Velký důraz je kladen na zachování charakteru 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.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť včetně napojení na komunikaci I/22 (napojení na komunikaci I/22 je mimo vymezené řešené území, bude řešeno v rámci širších vztahů). Budou navrženy dostatečně dimenzované trasy pro pěší a cyklisty. Dále bude zajištěna odpovídající kapacita parkování.

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.

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 Střelské Hoštice

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy

Ministerstvo dopravy, Nábřeží L.Svobody 12, Praha 1, 110 15, DS: n75aa3

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha, DS: zjq4rh

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: ph9ai3

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
popř. dalšími

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, 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.)
7. 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 paré pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

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