

Návrh

Zadání Územní studie

NS5 U Židovského hřbitova



Základní identifikační údaje

Místo: město Strakonice, katastrální území Nové Strakonice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Mgr. Barbora Waldmannová, referent odboru rozvoje
Zhotovitel:
Datum: leden 2024

1. Cíle a účel pořízení územní studie

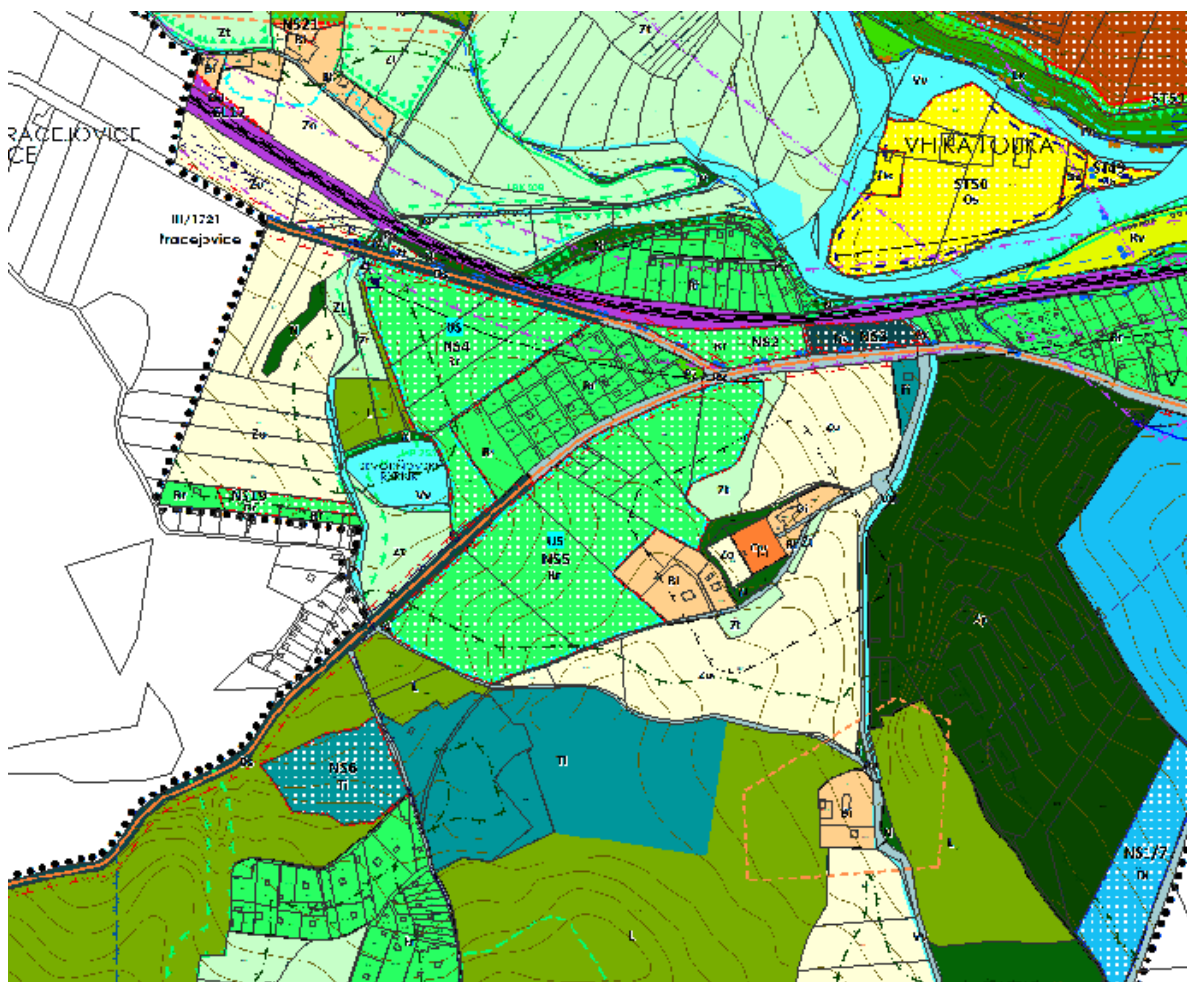
Zpracování Územní studie NS5 U Židovského hřbitova je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 11 a vydané změně č. 12). Jedná se o lokalitu zahrádkové kolonie mezi silnicí vedoucí na Drachkov a židovským hřbitovem. Lhůta pro pořízení územní studie je změnou č. 12 Územního plánu Strakonice stanovena do 01.02.2028. Územní studie bude řešit urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních ploch s řešením veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31.12.2023, dle kterého se postupuje ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období na základě § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „Zákon“).

2. Rozsah řešeného území

Řešené území je dáno plochou NS5 stanovenou platným Územním plánem Strakonice. Předmětná lokalita se nachází v západní části Strakonice při cestě na Drachkov. Celková rozloha řešeného území je cca 7,7 ha. Jedná se o plochu určenou pro využití „Rr – plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci“.



Výřez platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

Jedná se o plošně rozsáhlé území, které je zapotřebí prověřit komplexně v podrobnějším měřítku, a to zejména s ohledem na parcelaci, dopravní a technickou obsluhu všech nově vzniklých pozemků. Bude prověřena a navržena parcelace, obsluha veřejnou infrastrukturou i návaznosti na širší okolí zejména pěší vazba na lesní plochy a LBK 5095 včetně Skvorňovského rybníka.

3.1. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie rozpracuje koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou zejména na jednotlivé pozemky a objekty, veřejná prostranství a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

3.2. 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 zástavbu.

Územní studie bude umožňovat umístění staveb pro rodinnou rekreaci a staveb a zařízení veřejného prostranství dle podmínek stanovených Územním plánem Strakonice.

Limity využití území jsou ochranné pásmo letiště, ochranné pásmo silnice III. třídy, vzdálenost 30 metrů od kraje lesa, ochranné pásmo hřbitova.

Poznámka: Dle textové části platného Územního plánu Strakonice je dalším limitem využití území koridor D7, který je v současně platné nadřazené územně plánovací dokumentaci, v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, označen jako D14/2. V platném Územním plánu Strakonice je koridor zpřesněn a označen jako veřejně prospěšná stavba D7 (šířka á 10 m od hranice pozemku dráhy na každou stranu) a do řešeného území nezasahuje. Na základě výše uvedeného je pro řešené území tento limit bezpředmětný.

3.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť města. Dle platného Územního plánu Strakonice bude předmětné území obsluhováno z komunikace III. třídy.

Součástí studie bude návrh napojení navrhované zástavby na stávající technickou infrastrukturu.

Vymezení veřejných prostranství bude respektovat § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovuje pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymežit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Jako plocha veřejného prostranství ve smyslu předmětného ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky slouží v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Strakonice v sousedství plocha lesní a LBK 509 včetně Skvorňovského rybníka.

Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby.

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, správci sítí a sousedními obcemi, především s:

- 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

- Krajský úřad - Jihočeský kraj, Odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice, DS: kdib3rr
- Město Strakonice, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice
- Městský úřad Strakonice, odbor dopravy
- Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí
- Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7, DS: 6bnaawp
- Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Hradební 12/772, 110 10 Praha 1, DS: hjyaavk
- Ministerstvo dopravy, Nábřeží L. Svobody 1222/12, Praha 1, 110 00, DS: n75aau3
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha (Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Strakonice, Palackého náměstí 1090, 386 01 Strakonice) DS: z49per3
- ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 Praha 10, DS: seccdq
- EG.D, a.s, Lidická 1873/36, 602 00 Brno, DS: nf5dxbu
- T – Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha, DS: ygwch5i
- Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Plánkova 629, 386 01 Strakonice
- Technické služby, Raisova 274, 386 01 Strakonice
- Obec Pracejovice, čp. 28, 386 01 Pracejovice, DS: ruzancf
- Ing. Petr Obleser, Mužetice 29, 388 01 Sedlice
- Ing. arch. Petra Samková, Radošovice 90, 386 01 Strakonice, DS: qp9g3ie

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,
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. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
9. 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:

- Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1 : 1 000 – vymezení a využití pozemků včetně graficky vyjádřitelných podmínek architektonického řešení staveb, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1 : 2 000

Územní studie může dále obsahovat další texty, tabulky, schémata, výkresy dokumentující navržené řešení.

Čistopis územní studie bude odevzdán pořizovateli v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě ve strojově čitelném formátu ve smyslu ustanovení § 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.

Počty jednotlivých kompletních paré pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

- návrh územní studie pro konzultaci 1 paré + 1 x digitálně
- konečné vyhotovení územní studie 4 paré + 2 x digitálně