

Návrh

Zadání Územní studie

ST4 Pod Ryšovou



Základní identifikační údaje

Místo: město Strakonice, katastrální území 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: březen 2024

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Zpracování Územní studie ST4 Pod Ryšovou je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 12). Jedná se o lokalitu v severní části Strakonice. 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.

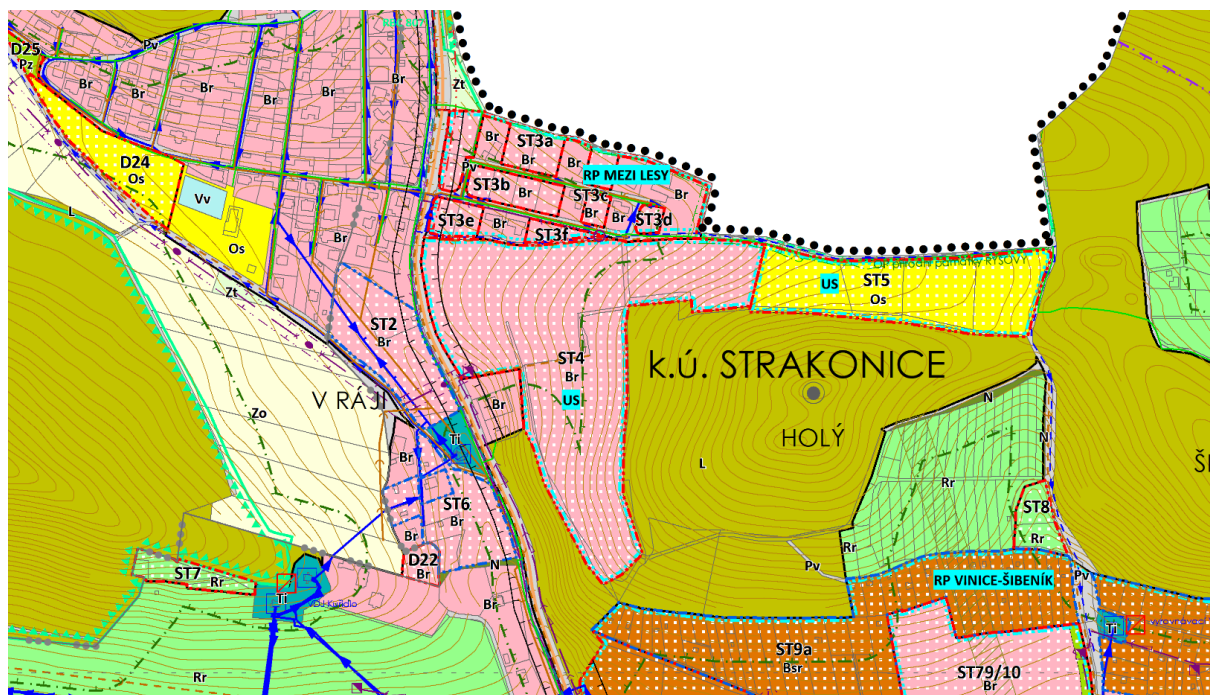
Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

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, v posledním platném znění, 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.

2. Rozsah řešeného území

Územní plán Strakonice stanovuje plochu ST4 jako jednu z ploch, pro kterou je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie. Bez pořízení územní studie není možné v předmětném území rozhodovat.

Řešené území je dáno plochou ST4 stanovenou platným Územním plánem Strakonice. Celková rozloha řešeného území je cca 6,54 ha. Jedná se o plochu určenou pro využití „Br – plochy bydlení – rodinné domy“.



Výřez platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

V návrhu územní studie bude navržena zejména parcelace, síť hlavních komunikací s ohledem na navazující okolí, obsluhu a údržbu území. Dále bude v návrhu navrženo a ověřeno napojení na technickou infrastrukturu. V případě potřeby budou stanoveny podrobné prostorové a plošné regulace. Vzdálenost objektů staveb hlavních od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

musí být vždy větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v mytním věku (cca 25 m), vzdálenost ostatních objektů majících charakter vedlejších/doplňkových staveb (garáže, pergoly, kůlny, zpevněné plochy apod.) musí být vždy alespoň 10 m od faktické hranice PUPFL a oplocení lze umístit ve vzdálenosti nejméně 5 m od hranice PUPFL. Přesnou výšku, které může daný porost dosáhnout v mytním věku, resp. přesné vzdálenosti hlavních objektů od faktické hranice lesa (viz výše) stanoví příslušný orgán státní správy lesů podle skutečných podmínek v terénu ve správním řízení; současně bude konkrétní umístění objektů v ochranném pásmu lesa, za dodržení podmínek uvedených v předchozí větě, vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění dalších podmínek. V případě umístění ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu lze stavby umístit ve vzdálenosti menší, a to na základě souhlasu orgánu státní správy lesů uděleného v rámci správního řízení.

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.

Vzdálenost objektů staveb hlavních od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) musí být vždy větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v mytním věku (cca 25 m), vzdálenost ostatních objektů majících charakter vedlejších/doplňkových staveb (garáže, pergoly, kůlny, zpevněné plochy apod.) musí být vždy alespoň 10 m od faktické hranice PUPFL a oplocení lze umístit ve vzdálenosti nejméně 5 m od hranice PUPFL. Přesnou výšku, které může daný porost dosáhnout v mytním věku, resp. přesné vzdálenosti hlavních objektů od faktické hranice lesa (viz výše) stanoví příslušný orgán státní správy lesů podle skutečných podmínek v terénu ve správním řízení; současně bude konkrétní umístění objektů v ochranném pásmu lesa, za dodržení podmínek uvedených v předchozí větě, vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění dalších podmínek. V případě umístění ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu lze stavby umístit ve vzdálenosti menší, a to na základě souhlasu orgánu státní správy lesů uděleného v rámci správního řízení.

3.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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.

Územní studie bude umožňovat umístění staveb pro bydlení 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

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 sousední plocha Os označená ST5, dále plocha lesní, vrch Holý.

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 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: n75aaui3
- 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 Droužetice, čp. 13, 386 01 Droužetice, DS: v4vaygd
- JUDr. Roman Hanus (Spaces Smíchoff), Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5, DS: qywhkws
- Ing. Václav Jetel, Ph.D., Trojská 365/145, 17100 Praha 7, DS: m7fraer

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 zákona č. 183/2006 Sb. – 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