

# Zadání Územní studie D29



## Základní identifikační údaje

Místo: město Strakonice, katastrální území Dražejov u Strakonic  
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování  
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje  
Mgr. Barbora Waldmannová, referent odboru rozvoje  
Zhotovitel: Ing. arch. Jiří Brůha  
Datum: duben 2024

## 1. Cíle a účel pořízení územní studie

Zpracování Územní studie D29 je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 12). Územní studie Dražejov D29 byla pořízena a data o této studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 10.04.2015, dne 10.04.2023 byla ověřena její aktuálnost.

Změnou č. 12 Územního plánu Strakonice, která nabyla účinnosti dne 01.02.2024, byly změněny podmínky v území a byla upravena hranice plochy, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území.

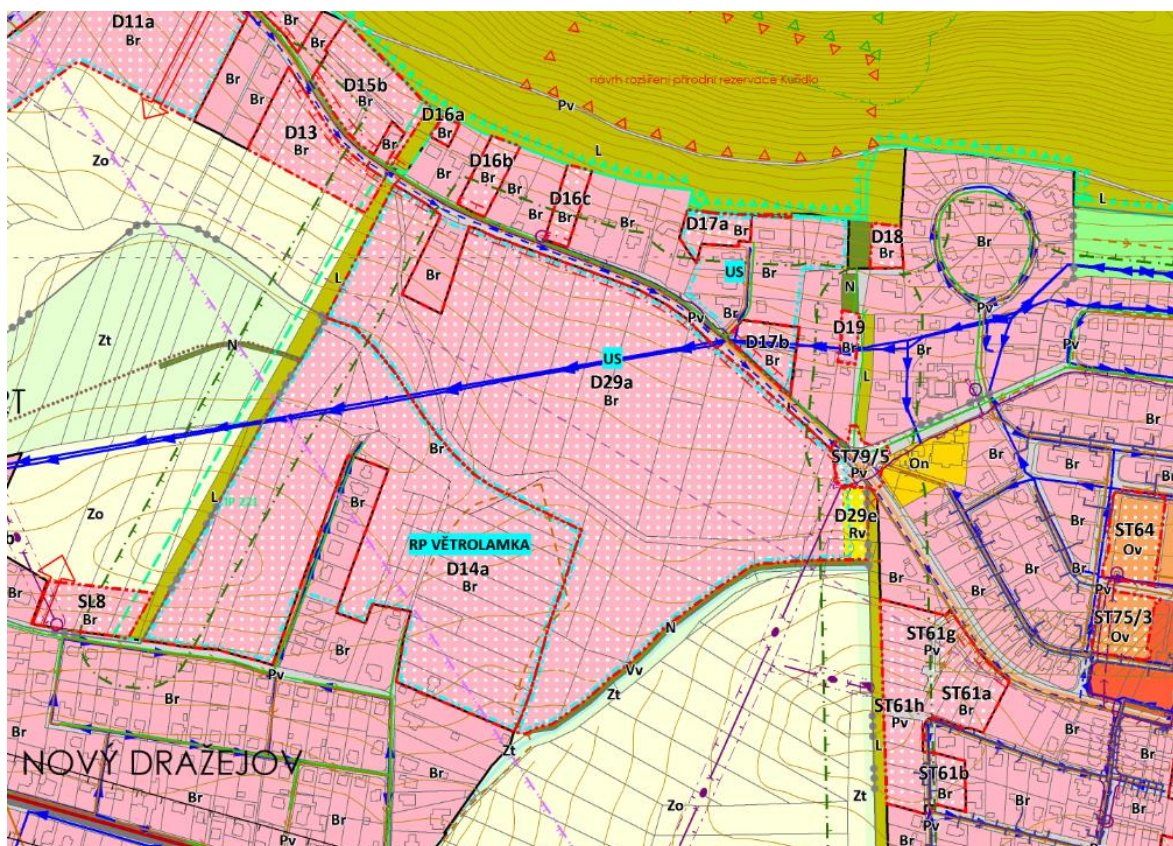
Územní studie bude řešit urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních ploch s řešením veřejné infrastruktury v souladu s aktuálně platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 12).

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 zák. 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

Řešené území se nachází v severní části osady Nový Dražejov západně od centrálního zastavěného území města Strakonice a je ohraničeno z jihu ulicemi U Větrolamu a Na Rozhledech, komunikací K Dražejovu ze severu, větrolamem ze západu a malým vodním tokem z východu. Plošný rozsah územní studie je dán plochami D29a, D29d a D29e. Jedná se o plochy s rozdílným způsobem využití „Br plochy bydlení – rodinné domy“ a „Rv plochy rekreace – plochy rekreace veřejné“. Celková rozloha řešeného území je 13,39 ha.



Výřez platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice

### **3. Požadavky na obsah řešení územní studie**

Územní studie bude vycházet z vyhledávací studie Daržejov D29 (Brůha, 2021), budou respektována vydaná územní rozhodnutí. V návrhu územní studie bude navržena zejména parcelace, síť hlavních komunikací s ohledem na navazující okolí, obsluhu a údržbu území a prostupnost území. Dále bude v návrhu navrženo a ověřeno napojení na technickou infrastrukturu. Budou stanoveny regulativy prostorového a plošného uspořádání včetně podlažnosti.

#### **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.

Využití jednotlivých objektů bude umožňovat umístění staveb pro bydlení v rodinných domech, staveb a zařízení veřejného prostranství a veřejné rekreace.

Předpokládaná kapacita je cca 50 rodinných domů pro 150 obyvatel.

Podmínky platné pouze pro plochy se způsobem využití Rv: v ploše Rv jsou ve vzdálenosti 0–10 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa vyloučeny veškeré stavby, ve vzdálenosti min. 10 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa, mohou být umístěny pouze: pozemní komunikace, inženýrské sítě (včetně přípojkových skříní = kapliček) a krytá kontejnerová stání. Stavba oplocení či stavby určené pro rekreaci nemohou být v ploše umístěny z důvodu polohy ve vzdálenosti min. 25 m od hranice pozemků.

Limity využití území jsou ochranné pásmo nadzemního vedení vysokého napětí a trafostanice, ochranné pásmo letiště, ochranné pásmo vodovodu, vzdálenost 30 m od kraje lesa, koridor RR trasy, interakční prvek 221 - Ovčiny. Do návrhu bude zapracován požadavek Ministerstva vnitra ČR – v případě realizace budoucích záměrů na předmětných plochách bude nejpozději v rámci příslušného správního řízení vyžadováno stanovisko MV ČR (viz stanovisko č.j. MV-39709-4/OSM-2024 ze dne 20.03.2024). V textové i grafické části územní studie bude zapracován limit koridor RR směrů. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena (viz. stanovisko č.j. 204772/2024-1322 ze dne 07.03.2024).

#### **3.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť města. Obsluha území bude řešena ze silnice III, třídy a z místních komunikací.

Součástí studie bude návrh koncepce a tras vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. U veřejné infrastruktury bude stanovená taková dimenze, která umožní napojení okolní zástavby. 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. Návrh územní studie bude vycházet z hydraulického posudku, který byl vyhotoven společností Sweco Hydroprojekt a.s. v únoru 2022.

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 vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

#### 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., Elektrárnská 774/2, 101 Praha 10, DS: secddqd
- EG.D, a.s, Lidická 1873/36, 602 00 Brno, DS: nf5dxbu
- Jihočeský vodárenský svaz, S. K. Neumanna 292/19, 370 01 České Budějovice, DS: 3zhv2ek
- T – Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 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
- Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 01 Strakonice, DS: xstch27
- Ing. arch. Jiří Brůha, Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice, DS: 7gykhq

#### 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