

Zadání Územní studie Podskalí



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: Ing. arch. Jiří Brůha
Datum: duben 2024

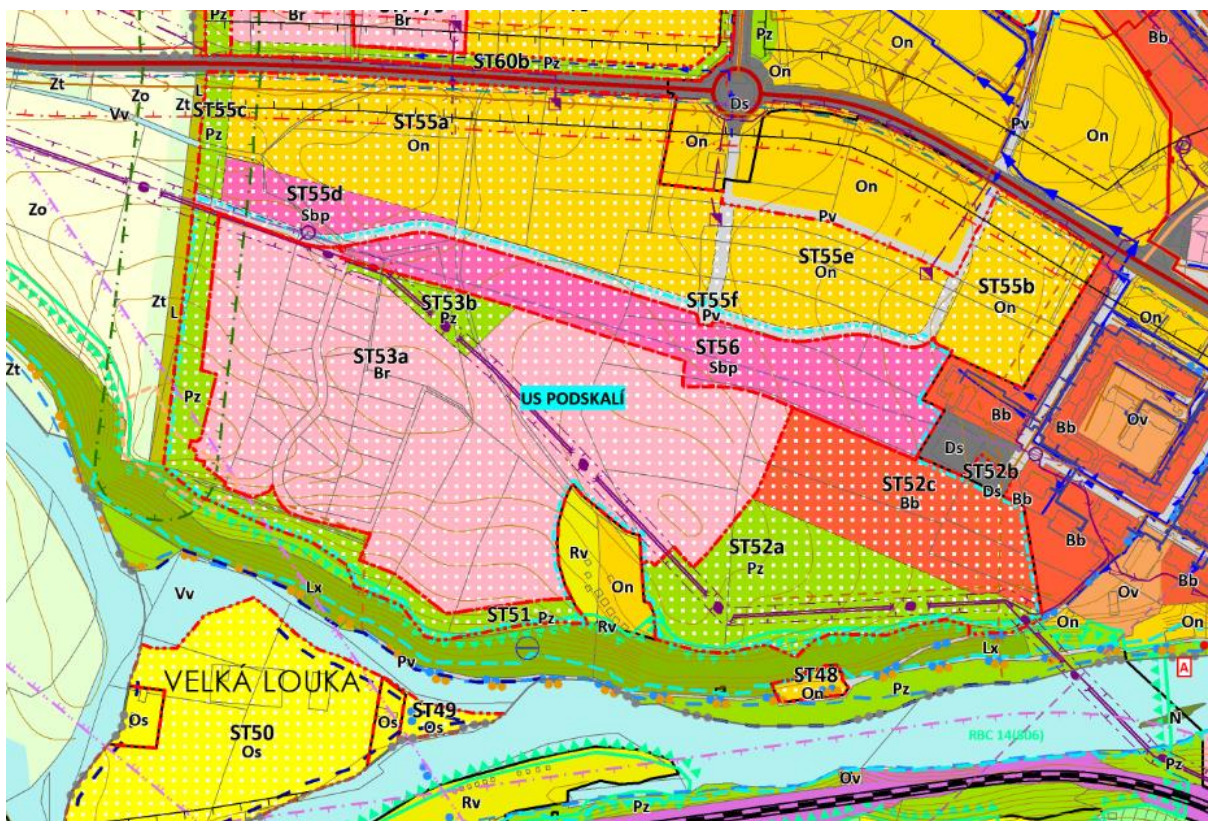
1. Cíle a účel pořízení územní studie

Zpracování Územní studie Podskalí 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 Podskalí v západní části města Strakonice. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 12 Územního plánu Strakonice, tj. 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

Řešené území je dáno plochami ST51, ST52a,c, ST53a,b, ST56 a ST55f stanovené platným Územním plánem Strakonice. Lokalita Podskalí je území vymezené ze západu stávajícím větrolamem, z jihu doprovodnou zelení podél řeky Otavy, ze severu plánovanou komunikací podél návrhových ploch občanské vybavenosti a z východu stávající zástavbou sídliště Mír. Územním plánem Strakonice je toto území rozčleněno do několika funkčních ploch – „Sbp smíšené obytné – bydlení podnikání“, „Br plochy bydlení – rodinné domy“, „Bb plochy bydlení – bytové domy“, „Pv plochy veřejných prostranství“ a „Pz plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“.



Výřez platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude vycházet z vyhledávací studie Podskalí (Brůha, 2022). 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. Zejména v plochách Bb bude prověřen plynulý přechod k zástavbě v ploše Br a do volné krajiny. U ploch Sbo bude využití stanoveno s ohledem na polohu mezi komerční občanskou vybaveností a zástavbou rodinnými domy. V rámci plochy ST52a bude prověřena možnost umístění retenčních nádrží. Hranice mezi jednotlivými plochami nejsou fixní a lze je mírně posouvat uvnitř řešeného území z důvodu plynulého přechodu mezi jednotlivými funkcemi. Územní studie prověří a stanoví podrobné hranice ploch s rozdílným způsobem využití.

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 a bytových domech, veřejnou vybavenost a podnikání, a staveb a zařízení veřejného prostranství a veřejné zeleně.

Limity využití území jsou ochranné pásmo letiště, ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru, koridor RR trasy, ochranné pásmo nadzemního vedení vysokého napětí, vzdálenost 30 m od kraje lesa, archeologické naleziště I. kategorie. 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. 204715/2024-1322 ze dne 07.03.2024).

Investoři nově navrhovaných staveb budou v projektové dokumentaci pro územní anebo stavební povolení prokazovat, že stávající zdroje nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, obytné stavby budou navrhovány s potřebnými protihlukovými opatřeními, realizace navrhovaných opatření bude zajištěna na náklady investora.

3.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť města. Dopravní napojení předmětné lokality na komunikaci I/22 bude řešeno ze stávající okružní křižovatky.

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 „Odkanalizování lokality Katovická – Podskalí“, který byl vypracován společností Sweco Hydroprojekt a.s. v březnu 2023.

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 plochy označené ST51, ST52a, ST53b a ST55c.

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 dopravy, Nábřeží L.Svobody 12, Praha 1, 110 15, DS: n75aau3
- 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
- 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: 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
- Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Plánkova 629, 386 01 Strakonice
- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha, DS: zjq4rhz
- Technické služby, Raisova 274, 386 01 Strakonice
- Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 01 Strakonice, DS: xstch27
- T – Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, 148 00 Praha, DS: ygwch5i
- 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.