

VYHLEDÁVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE DRAŽEJOV D29

k. ú. Dražejov u Strakonice



ČISTOPIS

Zpracovatel:

Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová

Pořizovatel:

MÚ Strakonice

Datum: prosinec 2021

Číslo zakázky: 21-077.2

OBSAH :

A.	TEXTOVÁ ČÁST	1
A.1.	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	1
A.2.	NÁVRH ŘEŠENÍ.....	7
B.	GRAFICKÁ ČÁST	9

A. TEXTOVÁ ČÁST

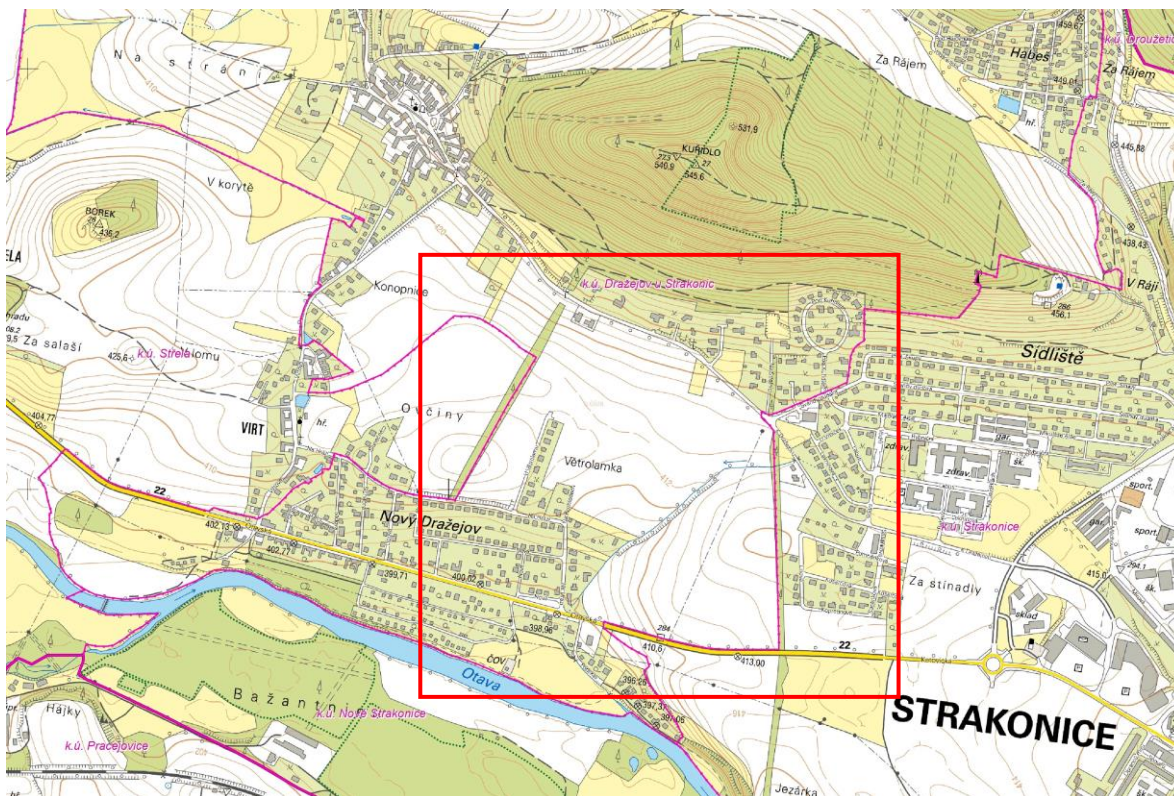
A.1. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A.1.1. Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení

Řešené území se nachází v k. ú. Dražejov u Strakonice, je ohraničeno z jihu ulicemi U Větrolamu a Na Rohledech, komunikací K Dražejovu ze severu, větrolamem Ovčiny ze západu a malým vodním tokem z východu. Plošný rozsah územní studie je označen v platném ÚP Strakonice jako plocha D29.

Vyhledávací územní studie Dražejov D29 (dále „VS“) shrnuje předběžné informace o stavu území, problémech, limitech a záměrech v území. Prověřuje a zhodnocuje územní podmínky pro dané území, analyzuje aktuální stav, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Studie prověřuje návrh nového funkčního využití území a ve vazbě na nalezená řešení navrhuje novou hranici plochy, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Studie shrnuje využití území ve vazbě na podmínky vyplývající z územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů a navrhuje řešení ve vazbě na navrhovanou urbanistickou koncepci.

Cílem vyhledávací studie je stanovit celkovou koncepci využití lokality, identifikovat záměry majitelů, rozčlenit území dle způsobu využití pozemků, prověřit možnosti umístění staveb pro bydlení a dopravní a technickou infrastrukturu, jejich dopravního napojení, a ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci a rozpracovanou Změnu č. 1 RP Větrolamka navrhnout řešení pro umožnění budoucí realizace navržených záměrů.

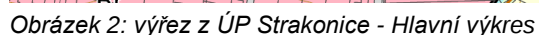


Obrázek 1: Poloha řešeného území, mapa ZM 1:10 000, zdroj ČÚZK

Řešené území VS je součástí Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1, 2, 3, 4, 7 a 8 (dále „ÚP“) zpracovaného Ing. arch. Štěpánkou Ťukalovou (UA Projekce), datum nabytí účinnosti posledních změn č. 7 a 8 je k 11. 4. 2020.

ÚP vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚP vymezuje předmětnou lokalitu jako zastavitelnou plochu s indexem D29 s využitím *Br – plochy bydlení rodinné domy* a s využitím *Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň* nacházející se v jihozápadní i jihovýchodní části lokality.



Z ÚP kapitoly f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití atd. vyplývá:*

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

”

Br Plochy bydlení rodinné domy

a. hlavní využití: - zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

b. přípustné využití:

- rodinný dům izolovaný, dvojdom, řadový
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu a pozemky veřejných prostranství - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
- ve východní části plochy ST9 na pozemku p.č. 532/4 v k.ú. Strakonice je možné umístit bytové domy
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

c. podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla. - Tato činnost nesmí svým charakterem ovlivnit hygienické a estetické parametry okolní zástavby a narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity.
- Živnostenský charakter je limitován náročností na dopravní obsluhu, vyloučena je doprava nad 5 t
- Plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.
- hřiště

d. nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.) narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený územním plánem (čerpací stanice pohonných hmot, auto a motoopravny, truhlářství, strojněobráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami
- související občanské vybavení o výměře větší než 500 m² podlahové plochy.
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby občanského vybavení (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby pro dopravu (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu- Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP a střešní podlaží
- podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.
- bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku
- Na ploše NS57/3 je přípustné realizovat drobnou podnikatelskou nerušící činnost, s možností stavět na těchto pozemcích účelové prostory pro zahradnickou činnost: přístřešky skleníky, fóliovníky, sklady, plochy až do 150 m².

Pz Plochy veřejných prostranství- veřejná zeleň

a. hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci např. podél nábreží, veřejně využívaná zeleň navazující na zastavěné území

b. přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu
- protipovodňová opatření

”

c. podmíněně přípustné využití:

- Podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kulturní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí.
- hřiště (mimo ploch zeleně s izolační funkcí a frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací), otevřená koupaliště a vodní plochy, pláže
- zázemí – zástavba drobným objektem Ov (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.) pokud doplňuje hlavní účel funkční plochy

d. nepřípustné využití:

- Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

podmínky prostorového uspořádání:

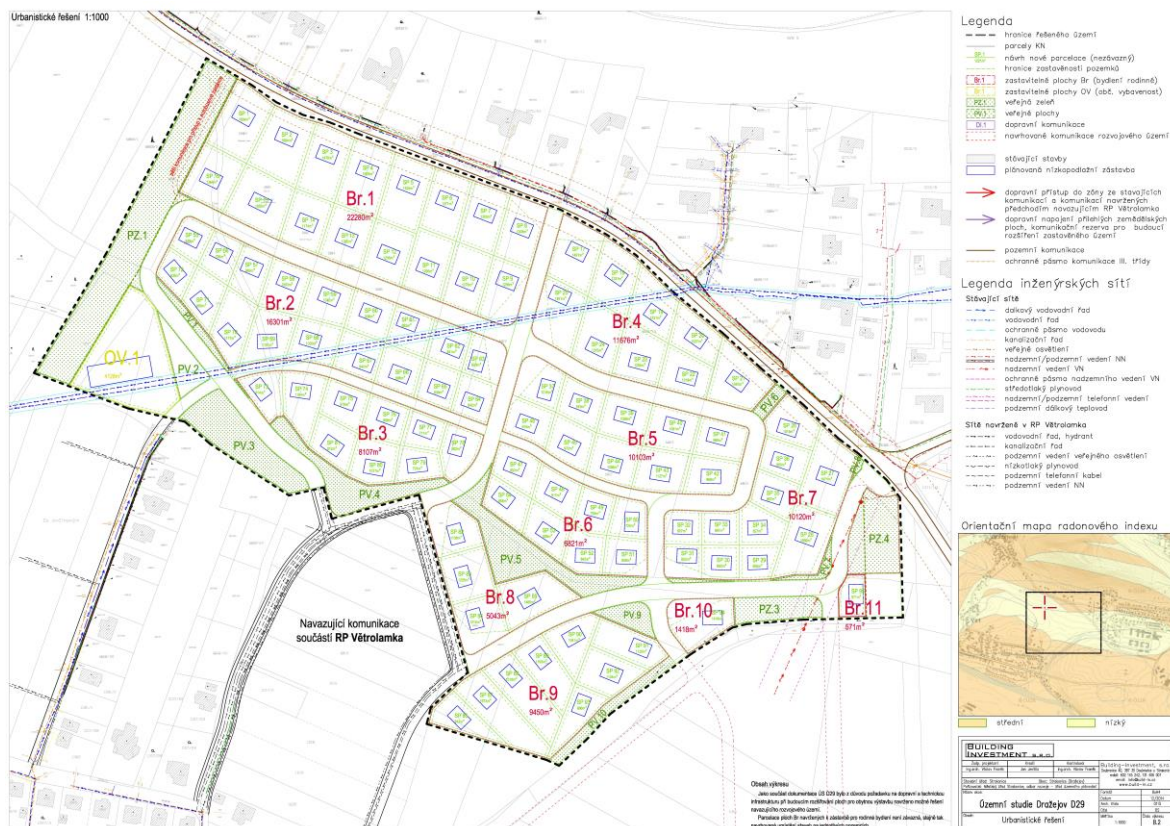
- zastavěnost - nadzemní objekty max. 5 %, zpevněné plochy max. 10 %, zeleň min. 85 %
- Všechna existující veřejná prostranství (definice dle § 34 zákona o obcích) musí být zachována bez ohledu na to, ve které ploše se nacházejí (pokud regulační plán nebo územní rozhodnutí neprokáže udržení funkčnosti systému veřejné infrastruktury jiným řešením) a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel než stanovují podmínky pro plochy veřejných prostranství.
- Veřejná zeleň, která plní funkci izolační zeleně neplní rekreační funkci (nejde umístit lavičky, hřiště atd).
- ST13 - možnost zřízení izolační zeleně s oplocením

Z ÚP kapitoly c.2 Vymezení zastavitelných ploch, tabulky c.2.2. Dražejov D vyplývají pro zastavitelnou plochu následující limity a podmínky:

D29	Br bydlení – rodin. domy K Dražejovu Pod Kuřidlem	14,75	Obsluha území – z komunikace III, třídy a z místní komunikace Limity využití území: OP VN a trafostanice, OP vzletové roviny letiště, OP vodovodu, Vzdálenost 50m od kraje lesa, Respektovat IP 221- (stávající větrolam dobře slouží pro migraci živočichů) Ochrana hodnot území – Větrolamka-zpracovat územní studii (která vymezí mimo jiné místa pro shromažďování tříděného odpadu), jako plocha veřejného prostranství – plochy Pv a veřejné zeleně Pz ve smyslu ustanovení §7 vyhl.č.269/2009 Sb. (min.1000 m²/2 ha plochy)Sb. slouží plocha Pz na pozemku města, dále Pz liniová plocha lesní IP 221 a liniová plocha zeleně podél vodoteče na jv okraji Podlažnost- max.2 NP a podkroví Předpokládaná kapacita – cca 50RD- 150 obyvatel
------------	--	-------	---

V ÚP kapitole I) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti výrokové části je zastavitelná plocha D29 (Br, Pz) vymezena jako lokalita, ve které je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit územní studií.

Pro území je zpracovaná a v systému Evidence územně plánovací činnosti **ILAS** registrovaná Územní studie - Dražejov D29, projektantem je Ing. arch. Franěk Václav, zhotovitel: BUILDING – INVESTMENT, s.r.o., datum využití od 10. 4. 2015.



Obrázek 3: Územní studie Dražejov D29 - výkres B.2 Urbanistické řešení

Z hlediska širších územních vztahů na plochu D29 z jihu navazuje zastavitelná plocha D14, pro kterou ÚP stanovuje podmínku prověření území regulačním plánem. Pro území je vydán od 12. 12. 2007 Regulační plán Větrolamka, Strakonice – Nový Dražejov (zpracovatel: Ing. arch. Rampich Jan, nabytí účinnosti 5. 1. 2008), u dokumentace v současné době probíhá Změna č. 1 (zpracovatel: Ing. arch. Brůha Jiří, ve fázi návrh pro veřejné projednání). Dokumentace změny č. 1 RP a VS jsou vzájemně koordinovány ve vazbě na navrženou parcelaci a technickou i dopravní infrastrukturu.



Obrázek 4 - Změna č. 1 RP Větrolamka - I.1. Hlavní výkres - návrh pro veřejné projednání

A.1.3. Limity využití území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou).

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizační stoky
- ochranné pásmo podzemního vedení NN
- ochranné pásmo venkovního vedení VN
- ochranné pásmo STL plynovodu
- ochranné pásmo komunikačního vedení
- ochranné pásmo radioreléové trasy 0-50 m. n. t.
- ochranné pásmo letiště Strakonice
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod
- území s archeologickými nálezy 3. stupně
- ochranné pásmo silnice I. třídy (III/02220).

Ochranné pásmo lesa

K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba souhlas příslušného orgánu státní správy lesů. V řešeném území jsou pozemky dotčené vzdáleností 50 m od okraje lesa (pozemku sloužícího k plnění funkcí lesa) situovány na západě území souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES) a při východním okraji území. V ochranném pásmu lesa se může provádět stavební činnost pouze na základě výjimky. Pro území se předpokládá udělení výjimky na vzdálenost 25 metrů od okraje lesa.

Územní systém ekologické stability

Dle ÚP je podél západní hrany řešeného území vymezen interakční prvek IP221, zahrnuje lesní pozemky mimo území VS.

A.2. NÁVRH ŘEŠENÍ

A.2.1. Urbanistické řešení

Řešené území vychází z definované zastavitelné plochy D29 dle ÚP (pochy s využitím „Pz“ a „Br“), ale vzhledem k hranici plochy, která byla vymezena historicky a není vztažena k pozemkovým hranicím ani k rozhraní dle využití pozemků, je navržena nová hranice zastavitelné plochy, která reaguje na hranici pozemků dle způsobu využití. Hranice území je vymezena ve výkresové části - černou barvou je značeno aktualizované vymezení plochy s podmínkou zpracování ÚS, původní hranice zastavitelné plochy D29 resp. území podmíněné zpracováním územní studie je označeno fialově, a to v rozsahu měněné části. Definovaná černě značená hranice představuje budoucí hranici plochy, ve které je podmínkou prověření změn územní studií resp. zpracování územní studie jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území.

Navržená koncepce členění území na obslužný komunikační skelet, pozemky veřejných prostranství, území pro rekreaci a pozemky pro bydlení v rodinných domech. Lokalitou probíhá páteřní komunikace napojující se na severu území ve dvou bodech na stávající ulici K Dražejovu. Pro východní napojení je navržena nová okružní křižovatka v místě stávající průsečné křižovatky ulic K Dražejovu x Švandy dudáka. Část jižního úseku komunikace je vedena mimo řešené území VS, v území zastavitelné plochy D14, pro kterou je zpracována Změna č. 1 RP Větrolamka. Projektování dokumentací změny RP a VS probíhá při vzájemné koordinaci a zajišťuje návaznosti dopravní a technické infrastruktury, i parcelace. Omezením protínajícím lokalitu východozápadním směrem je trasa vedení vodovodního řadu. Navrhované řešení využívá tento limit pro umístění pěšího průchodu a propojení území nejenom pro uživatele budoucí zástavby, ale i z hlediska širších vazeb dojde k vytvoření prostupnosti ze zastavěného území pod kopcem Kuřidlo se sídlem Nový Dražejov. Snahou zpracovatele je z limitu vytvořit přednost, kterou lze využít ve prospěch území.

Pro napojení jednotlivých stavebních pozemků jsou v území vymezeny obslužné komunikace typu obytná zóna o uličním profilu 8,50 m, zpravidla situované severojižním směrem, neprůjezdné a zakončené úvratovým obratištěm pro osobní automobily s koncovou úvratí ve tvaru T či L. Obratiště je dimenzováno pro potřeby vozidel pro odvoz odpadu a pro vozidla hasičských záchranných sborů. V rámci budoucích komunikací jsou navrženy plochy pro dopravu v klidu, jedná se o kolmá parkovací stání návštěvníckého určení. Další podélná parkovací stání mohou bodově vzniknout v uličním profilu páteřní komunikace.

V území je vymezeno 118 pozemků pro stavby rodinných domů o průměrné velikosti parcely cca 850 m², veřejná prostranství – zeleň o celkové výměře cca 1,49 ha, plochy rekreace na plochách zeleně o výměře 0,40 ha a komunikace resp. veřejný komunikační prostor pro umístění komunikace, chodníků, související zeleně, parkovacích stání či vjezdů na pozemky. Řešené území je svažité, nachází se na kótě 426 - 410 m.n.m. nejvyšší bod je na severozápadu při ulici K Dražejovu. Lokalita je v současnosti využívána pro zemědělské účely, bez vzrostlé zeleně. Na severu území jsou realizovány dvě novostavby rodinných domů (st. 749, k. ú. Dražejov u Strakonice) a rozestavěný RD na p.č. 1098 v k. ú. Dražejov u Strakonice.

Pro potřeby území plochy D29 jsou vyčleněny pozemky veřejných prostranství – veřejná zeleň. Podkladem pro jejich vymezení je ÚP, vlastnické vztahy v území, potřeby vyplývající z požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Původní plocha s indexem „Pz“ z ÚP je modifikována dle navržené parcelace a zvětšena podél větrolamu Ovčiny, kde je do veřejných prostranství zahrnut pás v šíři 25 m od okraje pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Celková plocha navržených pozemků v řešeném území s využitím *veřejná prostranství – zeleň* určená k využití veřejností je 1,49 ha, což představuje cca 11 % z celkové rozlohy vymezené zastavitelné plochy D29 (návrh po změně ÚP) o výměře 13,37 ha.

Ve východní části lokality se vymezují pozemky s využitím *rekreace na plochách zeleně*. Jedná se o území zatížené ochranným pásmem nadzemního vedení VN, které je navrženo k různorodým aktivitám rekreačního využití na plochách přírodního charakteru, nestavební povahy, např. hromadnou rekreaci typu stanování, parkování karavanů, rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru, pozemky veřejné a sídelní zeleně apod. území je o výměře 4 025 m².

Výhledově je plánováno napojení lokality z jihu z okružní křižovatky umístěné na silnici I/22 (viz výkres B.4.), tomuto záměru ale musí předcházet uvedení do souladu s ÚPD.

A.2.2. Možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z územně analytických podkladů.

Napojení na sítě technické infrastruktury bude řešeno v navazující územní studii a projektových dokumentacích. Inženýrské sítě by měly být na základě příslušných stanovisek dotčených orgánů ke konkrétnímu záměru vybudovány ve veřejném prostoru v dimenzi uličního řádu.

A.2.3. Vyhodnocení ve vztahu k ÚP

Urbanistická koncepce vychází z ÚP, skutečného stavu v řešeném území, požadavků a konzultací s pořizovatelem. Provéřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na pozemky pro bydlení v rodinných domech a obslužný komunikační skelet. Území dotváří pozemky pro veřejná prostranství – zeleň a pozemky rekreace na plochách zeleně. Navrhované řešení využití území není zcela v souladu s platným ÚP.

Návrh řešení pro umožnění budoucí realizace navržených záměrů:

Základní úpravou v ÚP je změna využití rozsahu ploch určených pro bydlení, kdy plochy *Br - plochy bydlení – rodinné domy* jsou redukovány ve prospěch zvětšení ploch *Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň* umístěných v západní části lokality v pásu o šíři 25 m vedeném podél lesního pozemku větrolamu Ovčiny. Dle zvolené parcelace zařadit stavební pozemky pro bydlení do plochy *Br – Plochy bydlení - rodinné domy*, včetně přiřazení méně významných obslužných komunikací. Hlavní dopravní osu území je vhodné vymezit jako plochy *Pv – Plochy veřejných prostranství*. Dle uspořádání plochy s využitím *veřejná prostranství – zeleň* aktualizovat v ÚP polygon s využitím *Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň*, do kterého bude zařazeno hlavní plošné vymezení pozemků *veřejná prostranství - zeleň* vymezené dle VS.

Východní část s pozemky s využitím dle VS jako *rekreace na plochách zeleně* navrhuje VS začlenit v ÚP mezi plochy s rozdílným způsobem využití plochy *Rekreace – oddechové plochy*, tj. nově doplněné plochy definovaná dle Metodiky Standardu ÚP, a to včetně nejbližší rozšířené části definovaného polygonu.

Ve vazbě na grafické úpravy ÚP bude aktualizována i textová část.

Předpokládanému rozvoji lokality musí předcházet změna územního plánu. Návrh řešení je součástí grafické části VS výkresu B.3. Výkres funkčních ploch v podrobnosti zpracování ÚP Strakonice.

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování přednostní řešené lokality jako území určené k rozvoji bydlení, ideálně dopravně dostupné, umístěné na periferii města, ale v přímé návaznosti na stávající zástavbu sídel Nový Dražejov a Dražejov. Uspořádání území respektuje širší územní vazby, především návaznost na řešení definované ve Změně č. 1 Regulačního plánu Větrolamka.

V navržené koncepci bylo dbáno na ideální využití území jako funkčního celku, tj. včetně vymezení veřejných prostranství, dopravního skeletu, bezproblémového napojení pro pěší i automobilovou dopravu, s ohledem na stávající limity území.

Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.
České Budějovice
prosinec 2021

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1. Výkres urbanistického řešení

včetně dopravní a technické infrastruktury
(měřítko 1:1 000)

B.2. Výkres širších vztahů

dokumentující vazby na sousední území
(měřítko 1:5 000)

B.3. Výkres funkčních ploch v podrobnosti zpracování ÚP Strakonice

s vyznačením hranic eplochy, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území
(měřítko 1:5 000)

B.4. Výkres výhledového řešení dopravního napojení území

(měřítko 1:5 000)