

ÚZEMNÍ STUDIE PODSKALÍ MĚSTO STRAKONICE



ČISTOPIS

Zpracovatel:

BKarchitekti s.r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant:

Ing. Václav Krampera, Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Roman Soukup

Pořizovatel:

MÚ Strakonice

Datum: 04/2025

Číslo zakázky: 24-027.2

OBSAH:

A.	TEXTOVÁ ČÁST	1
A.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
A.2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
A.3.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
A.4.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
A.5.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	21
A.6.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....	23
A.7.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB	25
A.8.	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	29
A.9.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ	30
B.	ODŮVODNĚNÍ	31
B.1.	ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	32
B.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	32
B.3.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	33
B.4.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	34
B.5.	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	34
B.6.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	35
B.7.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ	35
C.	GRAFICKÁ ČÁST	36

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Místo: město Strakonice, katastrální území Strakonice, lokalita Podskalí

Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje

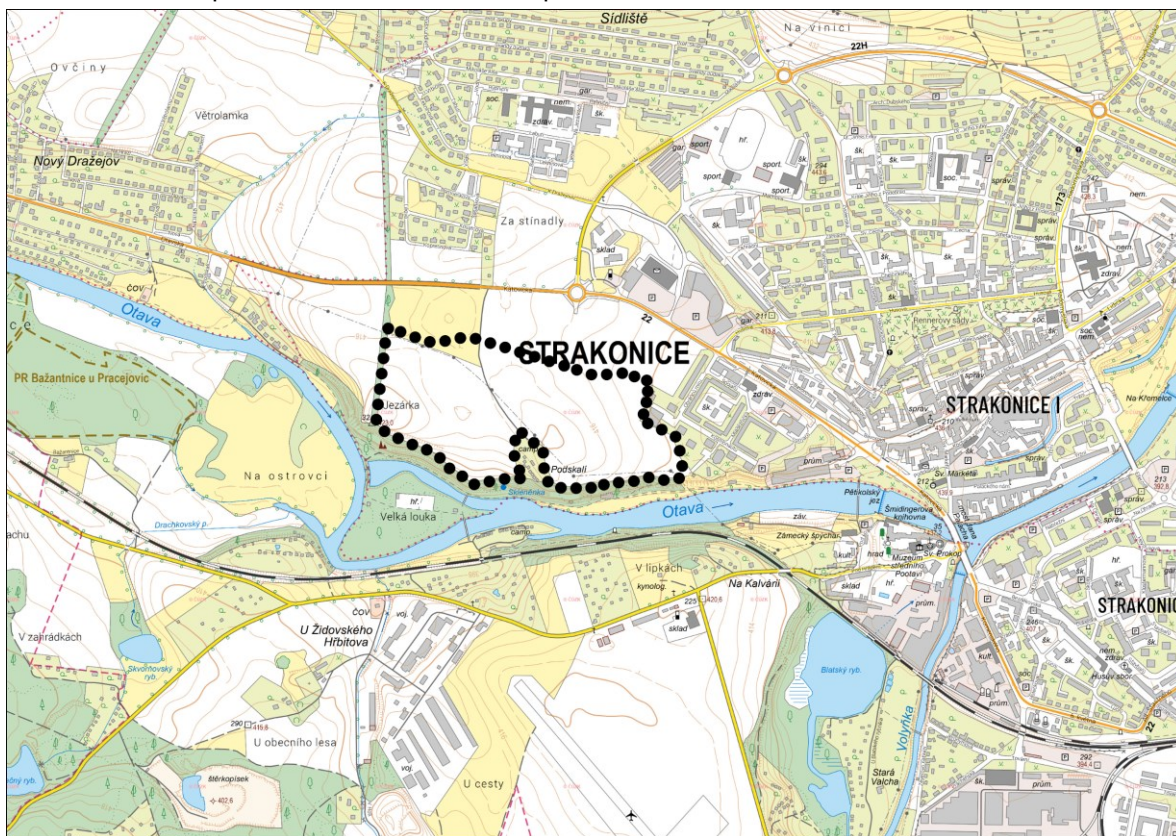
Zhotovitel: BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42
370 06 České Budějovice
Ing. arch. Jiří Brůha ČKA – 00103

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území územní studie je vymezeno územním plánem (Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1 až 12) v místní části Podskalí o celkové výměře 23 ha. Tato lokalita se nachází západně od kompaktní zástavby města Strakonice, konkrétně pak navazuje na sídliště Mír. Severní hranice je tvořena územním plánem navrženou místní komunikací označenou ST55f. Západní hranici řešeného území tvoří stávající větrolam a jižní hranici doprovodná zeleň podél řeky Otavy a stávající kemp (viz obr. č. 1).

Řešené území se mírně svažuje od západu směrem k východu a při jižní hranici se nachází začátek výškového zlomu směrem k řece Otavě. Území se nachází v nadmořské výšce 410 m n. m. až 423 m n. m., kdy nejnižší bod je v jihovýchodním rohu lokality a nejvyšší v jihozápadním rohu lokality.

Do řešeného území zasahuje celkem 53 pozemků s hlavním zastoupením orné půdy, dále pak trvalého travního porostu, zahrad a ostatních ploch.

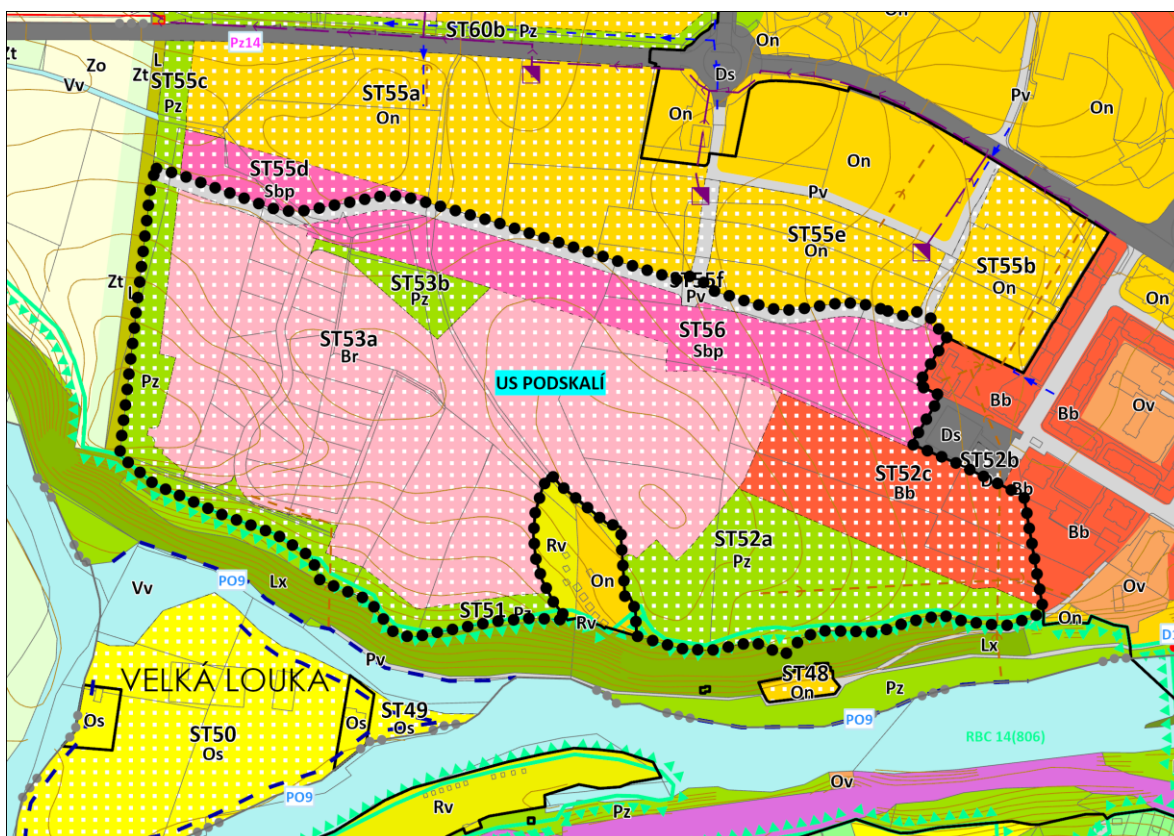


obr. 1: Schéma řešeného území na podkladu Základní mapy 1:10 000, podkladová mapa zdroj ČÚZK

Řešené území ÚS vychází ze zastavitelných ploch ST51 Pz, ST52a Pz, ST52c Bb, ST53a Br, ST53b Pz, ST55f Pv a ST56 Sbp vymezených v ÚP.

Využití ploch stávající ÚP definuje:

- Br PLOCHY BYDLENÍ rodinné domy
- Bb PLOCHY BYDLENÍ bytové domy
- Pv PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
- Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ bydlení a podnikání



obr. 2: Řešené území na podkladu platného znění ÚP Strakonice

Řešené území se nachází na západním okraji města Strakonice, což přináší lokalitě blízkost do volné krajiny při údolí řeky Otavy, ale zároveň dostupnost důležitých míst veřejného vybavení, např. nákupní střediska, mateřskou a základní školu, centrum města a další místa pro volnočasové aktivity (viz obr. 3).

Lokalita je v současné době bez vzrostlé zeleně, ojediněle se solitérními dřevinami. Z jihu a západu je přimknutá k lesním porostům – na západě stávající „větrolam“, na jihu se nachází zalesněný svah nad řekou Otavou, pod kterým vede naučná stezka Podskalí a která je pěšky či na kole přístupná z jihovýchodního cípu řešeného území. Prostředí podél Otavy je vhodným místem pro relaxaci s dětmi díky přítomnosti velkého množství dětských prolézaček.



obr. 3: Řešené území na podkladu ortofoto mapy se zakreslenými důležitými místy v okolí

A.3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie vychází z vymezených zastavitelných ploch územního plánu. Tyto plochy v některých místech zpřesňuje, navrhuje v rámci ploch bydlení dopravní kostru a veřejnou zeleň. Způsoby využití v územní studii jsou v souladu se zpracovaným územním plánem města. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí z platného ÚP, který je závazným dokumentem při rozvoje obce.

Územní studie vymezuje tyto způsoby využití pozemků:

- Bb PLOCHY BYDLENÍ bytové domy
- Br PLOCHY BYDLENÍ rodinné domy
- Pv PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
- Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ bydlení a podnikání
- Vv PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Br PLOCHY BYDLENÍ rodinné domy

Hlavní využití:

- izolované rodinné domy předměstského charakteru;

Přípustné využití:

- dvojdomy
- 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 (např. stavby a přístřešky pro nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, garáže atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení místního významu integrované do hlavní nebo doplňkové stavby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;
- drobná a řemeslná výroba integrovaná do hlavní nebo doplňkové stavby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení (vyloučena je doprava nad 5 tun);
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.

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, strojně obráběcí 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

Bb PLOCHY BYDLENÍ bytové domy

Hlavní využití:

- zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, včetně občanského vybavení a veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně a sportovních ploch sloužící pro okolní obytnou plochu.

Přípustné využití:

- bytový dům
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o půdorysné ploše větší než 1000 m²
- nerušící služby občanské vybavenosti, nerušící řemesla o pracovní ploše menší než 300 m²
- obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení poskytující služby, zejména obchodní, správní (veřejné i soukromé), zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kulturní, sportovní a rekreační, dopravní a technické místního až celoměstského dosahu
- obchody, provozovny veřejného stravování a provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území a neruší obytnou pohodu
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit
- dopravní a technická infrastruktura nejvíce charakter nadmístního významu a pozemky veřejných prostranství
- plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
- 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 (technické zázemí obyvatel).

Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

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, autoopravny, truhlářství, strojně obráběcí dílny, lakovny, atd.)
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 500 m²)
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Pv PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- náměstí, ulice, místní obslužné komunikace, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklistické cesty, naučné stezky
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)
- dopravní a technická infrastruktura místního významu
- 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
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

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 frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)
- zázemí – zástavba drobným objektem občanské vybavenosti (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod. do 25 m²)

Nepřípustné využití:

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

Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

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, veřejně využívaná zeleň navazující na zastavěné území

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, cyklistické cesty, naučné stezky
- altány, pergoly, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu
- protipovodňová opatření

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
- sportovní a rekreační hřiště (mimo ploch zeleně s izolační funkcí a frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)
- zázemí – zástavba drobným objektem Ov (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.) pokud doplňuje hlavní účel funkční plochy

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.).

Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ bydlení a podnikání

Hlavní využití:

- zóna slouží k bydlení, včetně občanské vybavenosti a podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.

Přípustné využití:

- služby občanské vybavenosti – pouze podnikání – bez bydlení
- stavby pro bydlení – i bez podnikání – (pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku dle příslušných zákonů dokladované v navazující dokumentaci staveb)
- veřejná prostranství a dopravní služby nerušící bydlení
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu
- zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustné normy
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící okolní obytnou zástavbu

Nepřípustné využití:

- zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše – např. průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby.
- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na těžkou nákladní dopravu, hluk apod....
- aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek.
- skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy
- činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní

Vv PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

- vodní toky a plochy, retenční nádrže, hráze a další pozemky určené pro převažujícím vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- břehové porosty a ochranná zeleň
- stavby související s rekreací a sportem
- lávky a mola
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro chov ryb a dalších živočichů či pěstování rostlin, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- v blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh
- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou

Nepřípustné využití:

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

A.4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

A.4.1. Dopravní infrastruktura

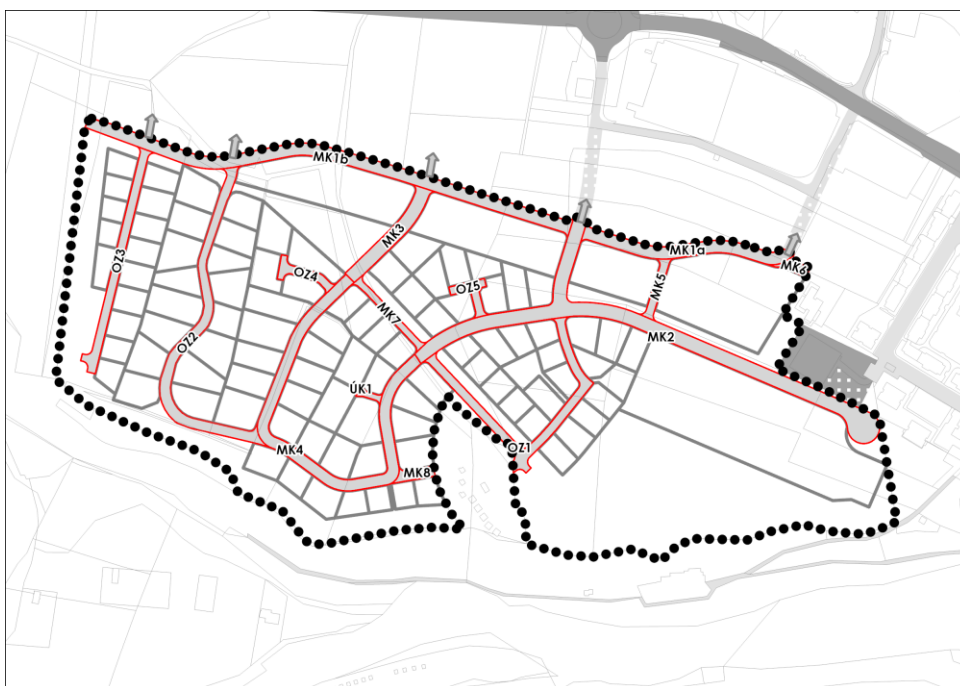
Dopravní napojení území celé lokality je řešeno ze silnice I. třídy I/22 ve dvou bodech – na stávající jižní odbočku z okružní křižovatky silnic I/22 a III/13911 a napojením na připravenou odbočku v ulici Obchodní. Obě dopravní napojení jsou umístěna na severovýchodním okraji řešené lokality a je nutné je zkoordinovat i mimo řešené území této studie. Dopravní napojení oblasti vychází z dokumentace dopravně inženýrského posouzení „Dopravní napojení lokality Podskalí – Strakonice“, zpracovatel Zenkl CB s.r.o., 05/2020, jehož závěrem je zjištění, že tyto dvě křižovatky kapacitně vyhoví zvýšené intenzitě vlivem dopravy z lokality Podskalí.

Navržená místní komunikace (MK2) navazující na okružní křižovatku se v řešeném území větví východním a západním směrem. Východním směrem obsluhuje plochu určenou pro bytové domy, kde je zakončena okružním obratištěm. Západním směrem vede do těžiště navrhované zástavby rodinných domů a zároveň k pásu zeleně podél nadzemního el. vedení, který vytváří hlavní pěší koridor územím směřující k parkové ploše na jihovýchodním okraji plochy. Se stejným uličním profilem je navržena MK3, která se napojuje MK1b.

Místní komunikace MK3 a MK2 jsou propojeny komunikací MK4, která má zúžený profil a prochází zástavbou rodinných domů.

Místní komunikace (MK1a a MK1b) procházejí při severním okraji řešeného území a vytváří tak dělicí linii mezi bydlením a obchodní zónou, která se nachází mezi touto místní komunikací a silnicí I/22.

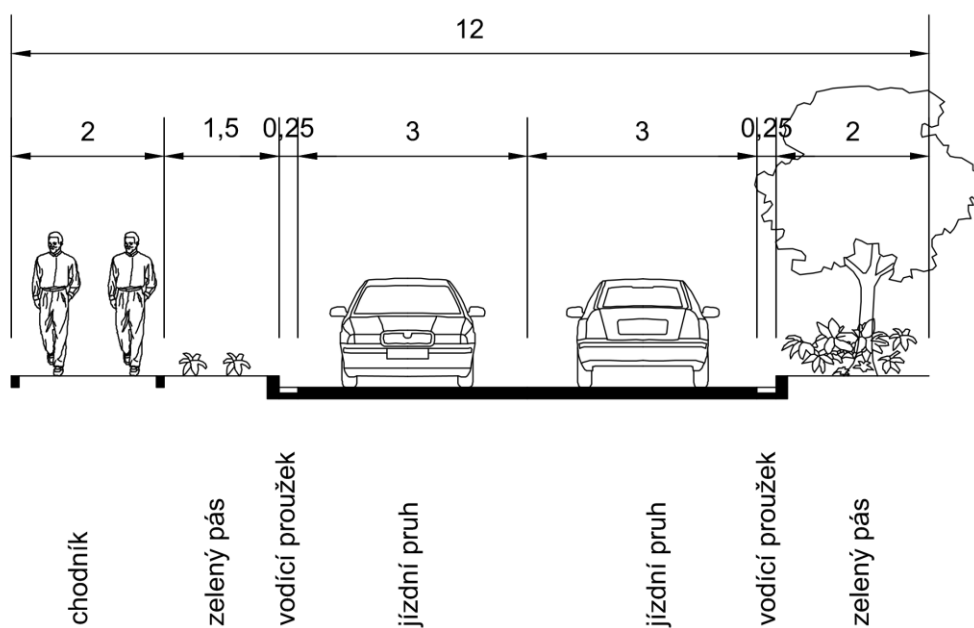
V části se zástavbou rodinných domů ÚS navrhuje zklidněné komunikace v režimu obytné zóny. Zklidněná komunikace OZ3, OZ4 a OZ5 jsou obousměrné zaslepené úvratovými obratišti. Zklidněné komunikace OZ1 a OZ2 obousměrné průjezdné.



obr. 4: Schéma dopravního skeletu s navrhovanými pozemky

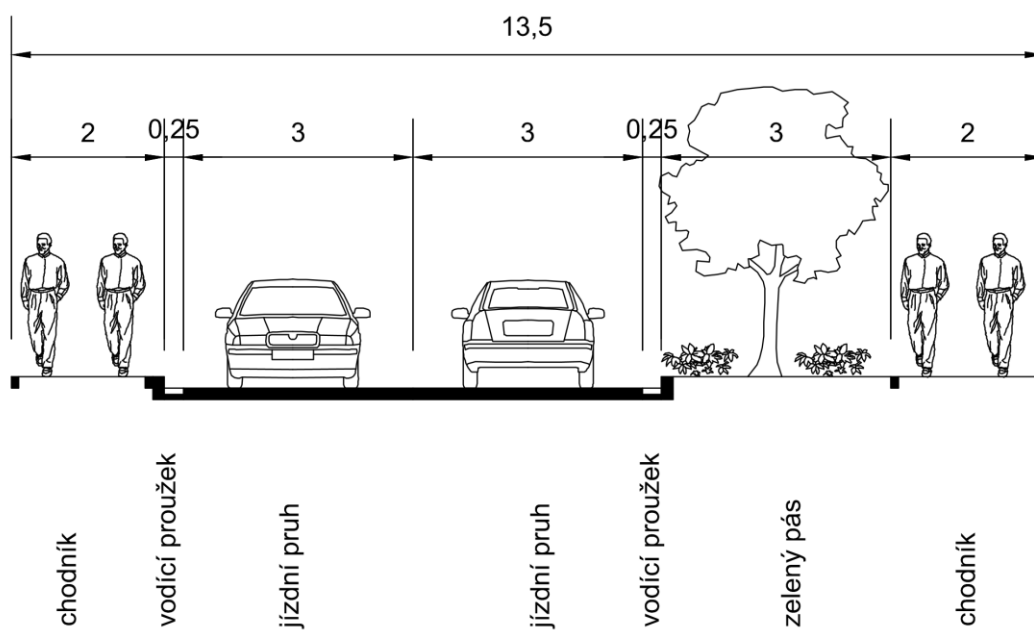
MK1a, MK1b

Obousměrné místní komunikace funkční skupiny C s příčným uspořádáním MO2 12/6,5/30.



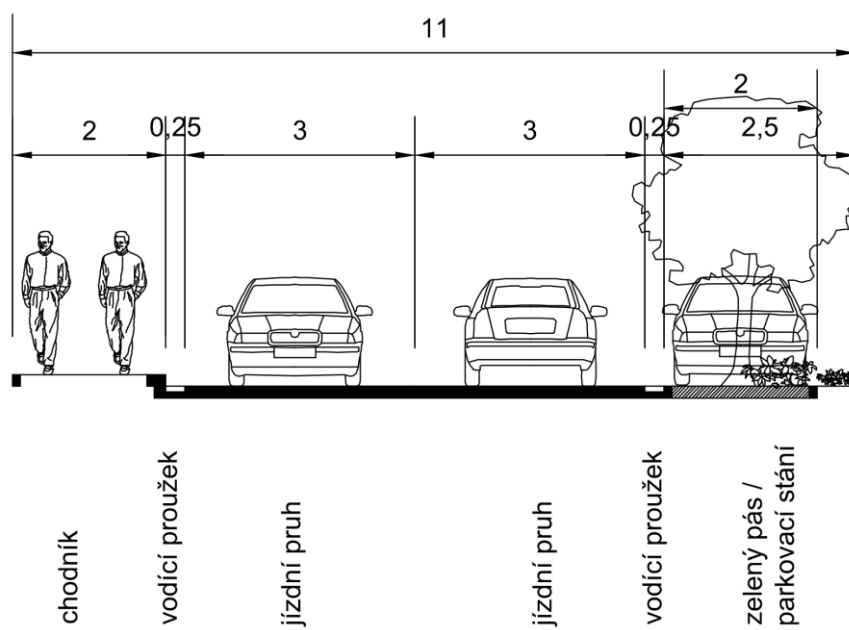
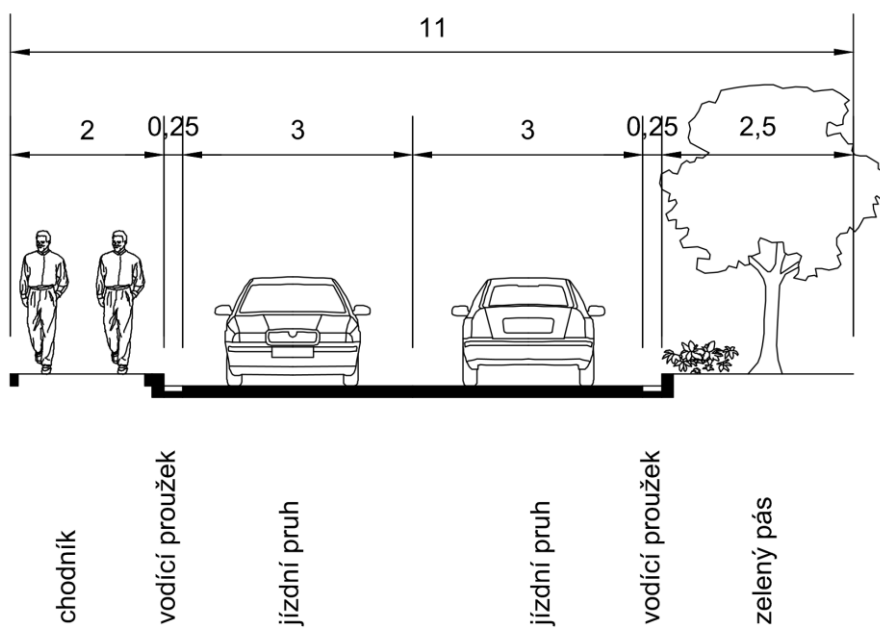
MK2, MK3

Obousměrné místní komunikace funkční skupiny C s příčným uspořádáním MO2 13,5/6,5/30.



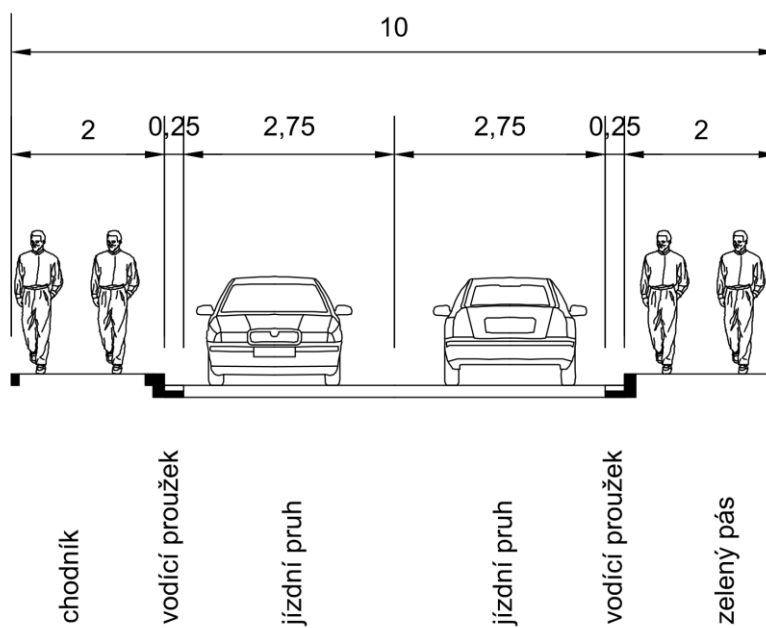
MK4

Obousměrná místní komunikace funkční skupiny C s příčným uspořádáním MO2 11/6,5/30.



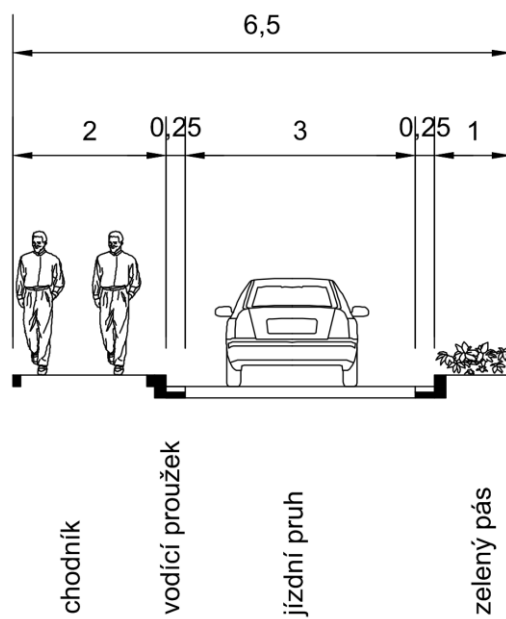
MK6, MK8

Obousměrné místní komunikace funkční skupiny C s příčným uspořádáním MO2 10/6,5/30.



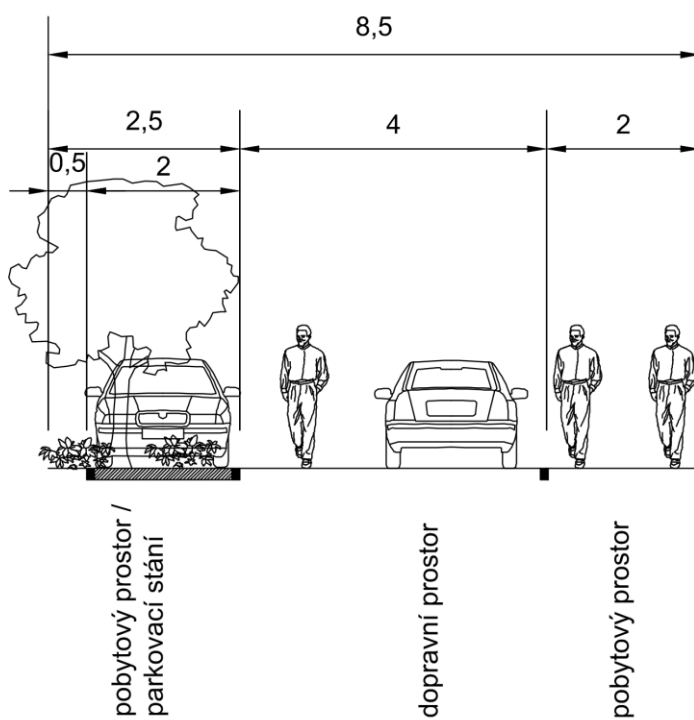
MK7

Jednosměrná místní komunikace funkční skupiny C s příčným uspořádáním MO1 6,5/3,5/30.



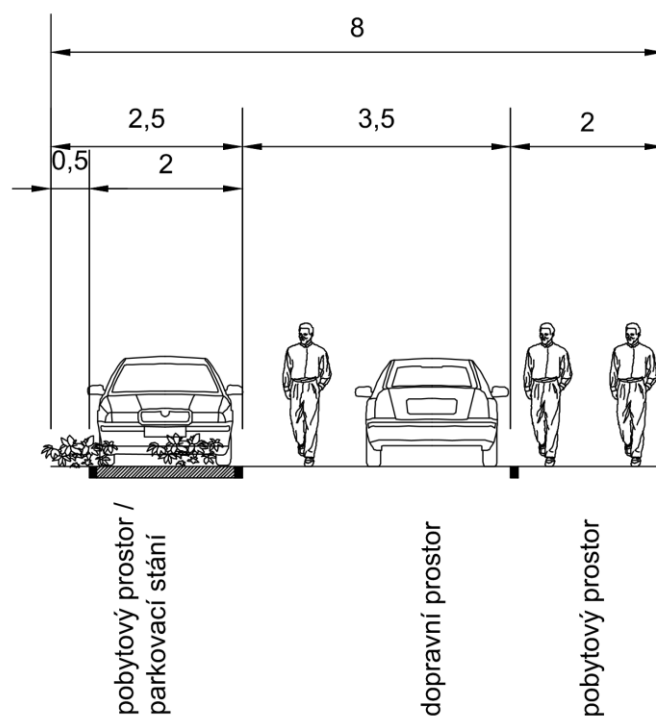
OZ1, OZ2, OZ3

Zklidněné obousměrné místní komunikace v režimu obytné zóny s příčným uspořádáním MK8,5/5/20



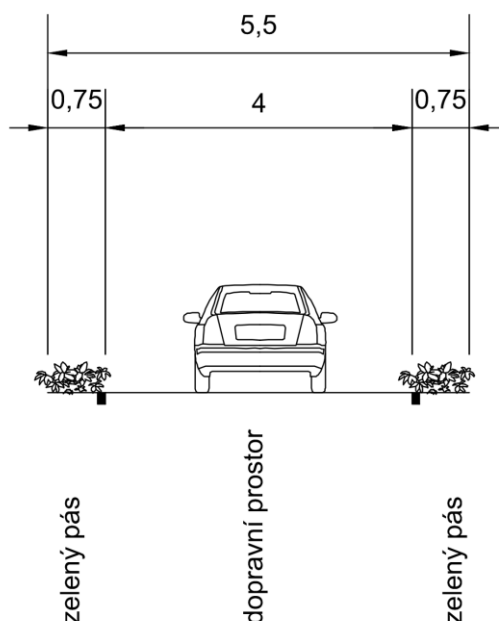
OZ4, OZ5

Zklidněné místní komunikace v režimu obytné zóny s příčným uspořádáním MK8,0/5/20



UK1

Účelová komunikace s příčným uspořádáním UK5,5/4/20



V místě nad navrhovanou stavební parcelou č. 15 se nachází sloup nadzemního vedení VN a sloup se stávající trafostanicí VN/NN. Navrhovaná místní komunikace je vedena mezi těmito sloupy v šíři 12 m. Pro realizaci místní komunikace bude v navazující PD navrženo takové uspořádání uličního profilu, aby byly tyto dva sloupy zachovány. Sloupy se nacházejí na parcelách č. 336/4 a 336/2 v k. ú. Strakonice.

Šířka navržených uličních profilů by měla i pro navazující PD zůstat neměnná, uliční profily však mohou být přeuspořádány, tak jak budou vyhovovat konkrétní potřebě v území.

Zaslepené místní komunikace budou zakončené obratištěm dimenzovaným pro nákladní vozidla (vozidla hasičských záchranných vozů). Tvar ani přesné umístění obratišť není závazné. Jejich konkrétní řešení bude řešeno v následujících řízeních.

Územní studie při křížení místních komunikací volí bezpečnostní poloměr vnitřích oblouků 6 m, při zpracování navazující PD mohou být dopravním specialistou zpřesněny podle konkrétních výhledových trojúhelníků. S tím souvisí i možná úprava pozemků rodinných domů. Obdobně budou řešeny plánované sjezdy na pozemky určené k výstavbě tak, že při jejich umístění je nutno v PD dodržet soulad se zněním právních předpisů a příslušných norem tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a stanovuje stranu pozemku, ve které bude řešen vjezd na stavební pozemek. V některých rohových parcelách jsou umějšněny obě strany pozemků sousedící s veřejným prostorem. V navazující projektové dokumentaci bude poloha vjezdu upřesněna. Sjezdy pro dva sousední pozemky se mohou sdružovat.

Projektování místních komunikací v navazující PD bude dodržovat technické podmínky TP 218 a TP 103.

Příčný sklon navržených pozemních komunikací bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako střešovitý, případně jednostranný.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Pro zajištění návštěvnických stání v části zástavby rodinných domů je pro 98 navrhovaných stavebních parcel nutné zajistit 18 parkovacích stání pro návštěvníky. Ta budou vymezena jako podélná stání v uličních profilech v rámci navazující PD. Parkovací stání budou z polopropustných materiálů, které umožňují co největší míru zasakování dešťové vody (např. zatravněné dlažby či dlažby se širokou spárou).

V rámci vymezení navržených stavebních pozemků pro rodinné domy budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny územním plánem na min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Územní studie tento požadavek nemění. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

V rámci plochy *bydlení bytové domy* a pro *plochy smíšené obytné bydlení a podnikání* budou parkovací stání řešena v rámci vymezených ploch v počtu odpovídajícím počtu bytových jednotek a konkrétnímu druhu podnikání v navazující PD.

Prostupnost území pro pěší a cyklisty

Řešená lokalita je řešena jako bezpečně prostupná pro pěší a cyklisty tím, že dopravní systém navrhuje dostatečně široké uliční profily pro umístění chodníků v kombinaci s místními komunikacemi vedenými v režimu obytné zóny se smíšeným provozem.

Zároveň ÚS navrhuje systém veřejné zeleně, kde se uvažuje se sítí pěších cest, které budou řešeny z propustného či polopropustného materiálu.

Pro zajištění prostupu do zeleně na jihu řešeného území a pro zajištění přístupu k navrhované čerpací stanici odpadních vod je navržen 3 m široký veřejný prostor mezi stavebními parcelami 64 a 65. Ten bude sloužit zejména pro pěší a ve výjimečných případech pro automobily k zajištění technologického provozu čerpací stanice.

A.4.2. Technická infrastruktura

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí.

ÚS navrhuje orientační umístění vedení technické infrastruktury na základě geomorfologických poměrů v území, stávajícího vedení sítí. Pro vedení sítí budou využity primárně veřejné uliční profily.

Přesné umístění sítí, včetně konkrétních domovních přípojek bude řešeno v rámci navazující podrobnější projektové dokumentace. V rámci navazující podrobnější PD bude také stanovena taková dimenze, která umožní napojení okolní zástavby.

Zásobování pitnou vodou

ÚS navrhuje veřejný vodovod vedoucí v nově vybudované komunikaci. Napojení veřejného vodovodu je uvažováno na tři stávající vedení veřejného vodovodu na sídlišti Mír, při východním okraji řešeného území. Další napojení je uvažováno severním směrem na ulici Obchodní v místě křižovatky u obchodního centra Strakonice. Vodovod bude okruhován.

Při výstavbě vodovodu a vodovodních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Orientační výpočet potřeby pitné vody pro navržené RD:

Počet RD	98
Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD	3,5
Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.	150 l/den
Denní nerovnoměrnost K_d	1,5

Hodinová nerovnoměrnost 1,8

Počet ekvivalentních obyvatel: $P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD}$
 $= 98 * 3,5 = 343$

Průměrná celková denní potřeba $Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.}$
 $= 343 * 150 = 51\,450 \text{ l/den}$

Maximální denní potřeba: $Q_d = Q_p * k_d$
 $= 51\,450 * 1,5 = 77\,175 \text{ l/den}$

Maximální hodinová potřeba: $Q_h = (Q_d/24) * 1,8$
 $= (77\,175 / 24) * 1,8 = 5\,788,125 \text{ l/hod}$

Orientační výpočet potřeby pitné vody pro navržené BD:

Počet BJ 300

Počet ekvivalentních obyvatel na 1 BJ 3,0

Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv. 150 l/den

Denní nerovnoměrnost k_d 1,25

Hodinová nerovnoměrnost 2,1

Počet ekvivalentních obyvatel: $P_o = \text{počet BJ} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 BJ}$
 $= 300 * 3,0 = 900$

Průměrná celková denní potřeba $Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.}$
 $= 900 * 150 = 135\,000 \text{ l/den}$

Maximální denní potřeba: $Q_d = Q_p * k_d$
 $= 135\,000 * 1,25 = 168\,750 \text{ l/den}$

Maximální hodinová potřeba: $Q_h = (Q_d/24) * 2,1$
 $= (168\,750 / 24) * 2,1 = 14\,765,625 \text{ l/hod}$

Pro plochy smíšené obytné je velmi těžké odhadnout potřebu vody, protože se neví v této fázi projektování, kolik se zde bude nacházet bytových jednotek a jaká zde budou občanská vybavení. Doplňují se informace ze Směrnice č. 9/1973 pro výpočet potřeby vody pro jednotlivé objekty a činnosti patřící k občanské a technické vybavenosti:

Administrativa, obchody, sklady	60 l/os.den
Restaurace, jídelny	450 l/zaměstnanec.den
Kavárna, vinárna	300 l/zaměstnanec.den
Holičství a kadeřnictví	200 l/zaměstnanec.den
Mateřské školy	60 l/dítě.den

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zneškodňování odpadních vod

V současné době je v Strakonice v provozu mechanicko-biologická čistírna odpadních vod s kapacitou pro 75 000 ekvivalentních obyvatel. K 1. 1 2024 dle ČSÚ je ve Strakonici trvale bydlících obyvatel 22 522. I při plném využití řešené plochy (cca 1 500 EO) má současná ČOV dostatečnou rezervu.

V řešeném území bude vybudován oddílný systém stok pro odvádění splašků, resp. dešťových vod. Vzhledem ke konfiguraci terénu a blízkému stávajícímu vedení kanalizačních řadů (sídliště Mír) územní studie navrhuje na většině řešeného území veřejnou gravitační splaškovou kanalizaci, která bude napojena na dvou místech. Jedno místo napojení je na hlavní kanalizační řad na pozemku č. 262/7 k. ú. Strakonice a druhé místo napojení je na parcele č. 1270 k. ú. Strakonice.

Jižní část zástavby rodinných domů nelze gravitačně odkanalizovat. Z toho důvodu je navržena gravitační splašková kanalizace k čerpací stanici navržené za stavebními parcelami č. 64 a 65. Z té budou poté splaškové vody čerpány do koncového bodu neblížíší gravitační splaškové kanalizace, který se nachází mezi stavebními parcelami č. 74 a 78. Odtud budou splaškové vody dál odváděny gravitačně.

Navržená kanalizace bude uložena v nově vybudované komunikaci a zaústěna do stávající kanalizace. Minimální dimenze splaškové kanalizace bude DN 300. Kanalizační přípojky z nemovitostí budou mít parametr DN 150 a budou provedeny v souladu se zněním příslušných právních předpisů a příslušných norem.

Splašková kanalizace bude spravována Technickými službami Strakonice s.r.o., Vodohospodářské středisko.

Při výstavbě splaškové kanalizace a kanalizačních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody (viz výpočet potřeby pitné vody).

Hospodaření s dešťovými vodami

V souladu s vyhláškou MMR č. 146/2024 Sb. v platném znění o požadavcích výstavbu je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy. Dešťové vody z jednotlivých stavebních parcel budou vypouštěny do nově vybudované dešťové kanalizace.

Dešťové vody z jednotlivých stavebních parcel zejména ze severní a západní části řešeného území budou přednostně akumulovány s následným využitím, popřípadě zasakovány na pozemku, anebo, nebude-li žádný z těchto návrhů možný nebo dostatečný, bude zajištěno jejich zadržování a řízené odvádění nebo kombinace těchto způsobů. Až jako poslední (a krajní) možností je jejich vypouštění do jednotné kanalizace s řízeným odtokem.

Dešťové vody z veřejných komunikací a veřejných zpevněných ploch v řešené ploše budou svedeny do vsakovacích šachet a do nově vybudované dešťové kanalizace umístěné v nově vybudované komunikaci v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťové vody ze severní a západní části řešeného území jsou odvedeny dešťovou kanalizací severovýchodním směrem ulicí Obchodní, která se napojuje na stávající jednotnou kanalizaci vedoucí ulicí Katovická.

Dešťové vody ze zbytku řešeného území jsou svedeny do dešťové kanalizace, která je na dvou místech odvádí jižním směrem do řeky Otavy. Návrh odvodnění dešťových vod vychází z „*Přepočtu odtokových poměrů v lokalitě Katovická - Podskalí – 2. Etapa*“. Minimální dimenze dešťové kanalizace bude DN 300.

Jednotlivé prostory (dopravní i pobytové) budou zpravidla řešeny v jedné výškové úrovni bez vyvýšených obrubníků, což zajistí odvádění dešťové vody ze zpevněných ploch do přilehlých ploch zeleně.

Dešťová kanalizace bude spravována Technickými službami Strakonice s.r.o., Vodohospodářské středisko.

Při výstavbě dešťové kanalizace a kanalizačních přípojek budou dodrženy příslušné standardy.

Podrobnější řešení dešťové kanalizace bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušné české technické normy (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

V řešeném území se nachází jedna stávající stožárová trafostanice VN/NN při severozápadním cípu řešeného území, ze které vede stávající kabelové vedení NN k navrženým parcelám č. 15-30 a č. 36-39 a č. 43-45. Na toto stávající vedení se napojují další navrhovaná vedení pro obsluhu el. energií dalších navržených parcel.

Vzhledem k rozsahu plochy se pro zajištění dostatku el. energie navrhuje ještě jedna trafostanice v těžišti řešené plochy, v drobné ploše veřejné zeleně za navrženou parcelou č. 56. Její konkrétní poloha bude upřesněna v rámci navazující PD. Umístění trafostanice bylo zvoleno tak, aby venkovní prostor navržených domů nebyl negativně ovlivněn nadlimitním hlukem z provozu trafostanice.

Územní studie navrhuje tři místa napojení na stávající el. vedení NN. Dvě místa jsou na již zmiňované vedení NN vedoucí od stávající trafostanice umístěné v řešeném území a třetí místo napojení je u sídliště Mír za navrženým úvratovým obratištěm u bytových domů.

Z trafostanice bude rozvedeno podzemní vedení NN uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi ke všem navrhovaným stavebním parcelám.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN. Kabelové rozvody NN budou vedeny převážně v chodnících nebo zelených pásích.

Výhledově je navrženo i napojení na navržené trafostanice umístěné severně od řešeného území, které budou sloužit zejména pro obsluhu občanských vybavení navržených územním plánem Strakonice. Vzhledem k tomu, že není jasné, kdy budou tyto trafostanice realizovány, není návrh ÚS na nich závislý a podmíněný jejich realizací.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie pro navržené RD:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*Soudobý příkon pro 98 RD bez topení: $98 * 10 * 0,3 = 294 \text{ kW}$
pro topení: $98 * 10 * 0,7 = 686 \text{ kW}$
celkem: $294 + 686 = 980 \text{ kW}$*

Orientační výpočet potřeby elektrické energie pro navržené BJ:

*Instalovaný příkon 1 BJ bez topení 8 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*Soudobý příkon pro 300 BJ bez topení: $300 * 8 * 0,3 = 720 \text{ kW}$
pro topení: $300 * 8 * 0,7 = 1 680 \text{ kW}$
celkem: $720 + 1 680 = 2400 \text{ kW}$*

Pro plochy smíšené obytné je velmi těžké odhadnout potřebu elektrické energie, protože se v této fázi projektování neví, kolik se zde bude nacházet bytových jednotek a jaká zde budou občanská vybavení.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré komunikace a účelové plochy v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny zelených pásích podél komunikací. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zásobování plynem

ÚS nenavrhuje zásobování plynem v předmětné ploše.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

ÚS navrhuje v řešeném území orientační místo pro shromažďování tříděného komunálního odpadu, které je umístěno ve veřejné zeleni při ploše smíšeného obytného využití č. 1. Je umístěno ve středu zástavby rodinných domů při hlavní místní komunikaci, která obsluhuje většinu území a bude sloužit především pro obyvatele rodinných domů.

V ploše pro bytové domy bude řešeno druhé místo pro kontejnery komunálního a tříděného odpadu, které bude sloužit obyvatelům přilehlých bytových domů.

Individuálně bude řešeno i nakládání s odpady v plochách smíšených obytných.

Slaboproudé rozvody

Podzemní vedení elektronických komunikací je vedeno uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi.

Navržená vedení jsou navržena k napojení na stávající vedení ve dvou místech: na parcele č. 262/7 a na parcele 258/2.

Teplovod

K bytovým domům v sídlišti Mír je přiveden teplovod. V případě zájmu je možné ho rozšířit k bytovým domům v řešeném území. Územní studie ho navrhuje pouze jako rezervu, která je možná uskutečnit. V průběhu navazujících projektových dokumentací bude případně podrobně prověřeno jeho rozšíření.

A.5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana hodnot území

Západní hranice území se nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa a jsou jí dotčeny navržené parcely č. 1-5. ÚS v těchto parcelách vymezuje stavební hranici tak, aby výstavba nepřekračovala tuto linii.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny jižní oblast území zasahuje do stávajícího regionálního biocentra RBC46. V těchto místech územní studie navrhuje plochy veřejné zeleně, které přebírá z ÚP.

V jihozápadním rohu řešeného území se nachází území archeologických nalezišť I - kategorie (prokázaná území) - území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Toto území zasahuje pouze do dvou navržených stavebních parcel č. 14 a 22. V rámci navazujících projektových dokumentací bude využití těchto dvou parcel konzultováno s památkovým ústavem.

Řešeným územím vede venkovní vedení elektrické sítě VN včetně ochranného pásma ze severozápadního rohu do jihovýchodního rohu. Navrhované řešení využívá tento limit pro umístění pěšího průchodu a propojení území nejenom pro uživatele budoucí zástavby, ale i z hlediska širších vazeb. Dojde tak k vytvoření pěšího propojení zastavěného území sídliště Mír s volnou krajinou. Snahou zpracovatele je z tohoto limitu vytvořit přednost, kterou lze využít ve prospěch území.

Výčet limitů využití území

V daném území je potřeba respektovat následující stávající limity využití území:

- ochranné pásmo podzemního vedení NN,
- ochranné pásmo venkovního vedení VN a objektů na el. síti,
- ochranné pásmo radioreléové trasy Ministerstva obrany ČR,
- ochranné pásmo letiště Strakonice,
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod,
- území s archeologickými nálezy I - kategorie,
- územní systém ekologické stability - regionální biocentrum RBC 46,
- vzdálenost 30 m od okraje lesa
- koridor radioreléových směrů

V koridoru radioreléových směrů (tedy v celém řešeném území) lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena (viz. stanovisko č.j. 204715/2024-1322 ze dne 07.03.2024).

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Strakonice, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb, v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN, a ve vnitřním ornitologickém OP.

Jihozápadní cíp řešeného území se nachází ve výškových hladinách přechodových ploch letiště Strakonice s elevační výškou 455 m n. m. až 462,84 m n. m. Vzhledem k tomu, že nadmořská výška v těchto místech je cca 421–423 m n. m., tak navrhovaná zástavba rodinnými domy by neměla být v rozporu s těmito limity.

Vzhledem k blízkosti letiště budou investoři nově navrhovaných staveb v projektové dokumentaci pro územní nebo 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.

Navrhovaná vedení sítí budou pokládána v příslušných odstupech stanovených ochrannými pásmy jednotlivých druhů sítí.

Ochrana charakteru území

Charakter území je rovinatý až mírně svažité jižním směrem, kde na řešenou plochu navazuje příkrý, místy skalnatý svah k řece Otavě. Území podle územního plánu má potenciál pro rozvoj spádového města Strakonice, dle ÚP rozvoj území končí se stávajícím větrolamem, na který řešené území navazuje. Z druhé strany řešené území navazuje na sídliště Mír, které je tvořeno převážně šestipatrovými panelovými domy z období 80. let 20. století.

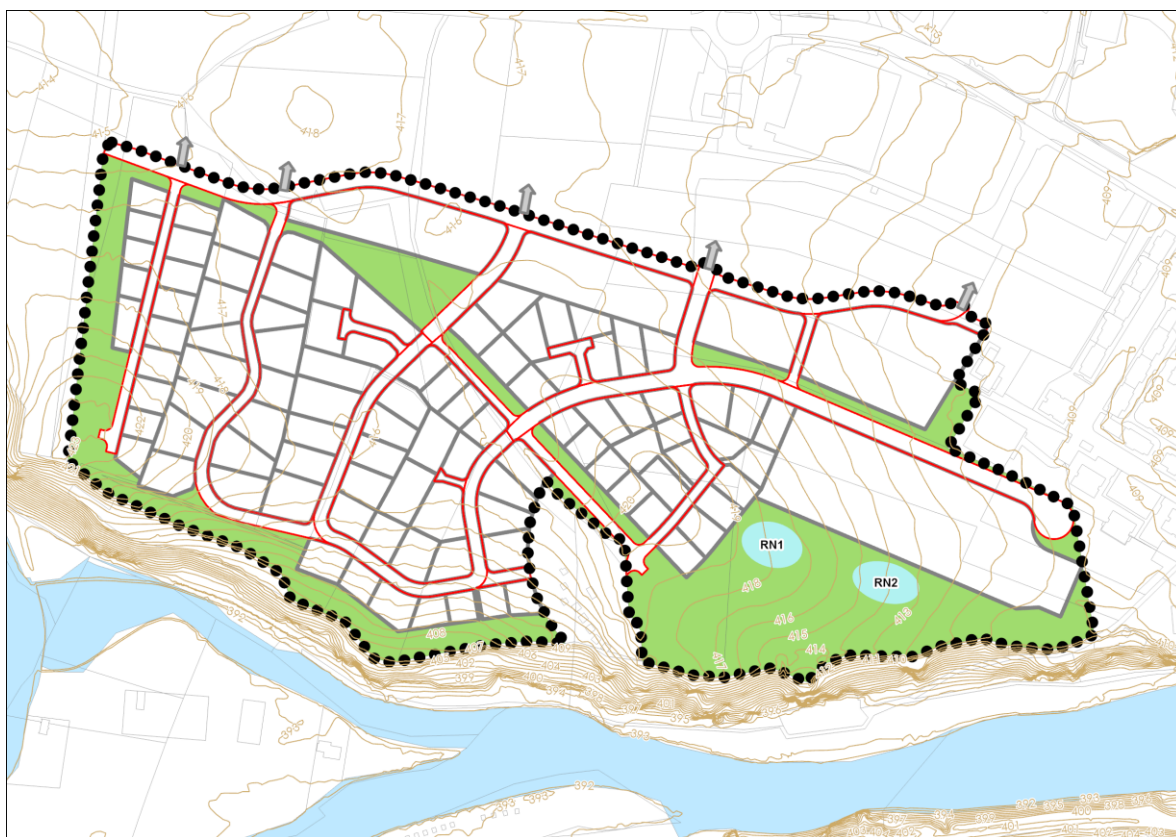
Cílem ÚS je v řešeném území vytvořit přechod mezi sídlištní zástavbou a volnou krajinou (a hodnotným údolím řeky Otavy), což koresponduje se způsoby využití navržených zastavitelných ploch územního plánu. Rozvoj bydlení je doplněn veřejnou zelení, která zmíněný přechod do volné krajiny podporuje.

A.6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Navrhovaný rozvoj bydlení v lokalitě Podskalí je doprovázen návrhem modrozelené infrastruktury, která přispívá k příznivému životnímu prostředí a současně zvyšuje úroveň pro každodenní život.

Při západním a jižním okraji řešeného území navržená zeleň navazuje na stávající zeleň v území a podporuje tím tak přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Středem území pak ÚS navrhuje zelený pás podél nadzemního el. vedení VN. Tento koridor veřejné zeleně bude sloužit jako přímá pěší cesta k hlavnímu veřejnému prostranství vymezeném při jihovýchodním okraji řešeného území. Tento veřejný prostor zároveň navazuje na přístupovou cestu do údolí řeky Otavy, které v současné době funguje jako naučná stezka a místo pro volnočasové aktivity dětí i dospělých.

V hlavním veřejném prostoru územní studie navrhuje vybudování dvou retenčních nádrží pro zadržení dešťových vod, RN1 (objem cca 280 m³) a RN2 (objem cca 420 m³). Tímto řešením se nejen podporuje modrozelená infrastruktura neboli hospodaření s dešťovými vodami, ale významně se dešťové odtoky v rybnících transformují. Z nich by byly vedeny bezpečnostními přelivy transformované odtoky do Otavy. Umístění retenčních nádrží může být v navazujících projektových dokumentacích upraveno.



obr. č. 5: Schéma navrhovaných ploch veřejné zeleně a vodních ploch v souvislosti s navrženou urbanistickou koncepcí

Územní studie nenavrhuje konkrétní umístění nových výsadeb, ale počítá s nimi v rámci navržených uličních profilů. V trasách jednotlivých komunikací bude umístění nových výsadeb přizpůsobeno návrhu podélných parkovacích stání. Parkovací stání budou navržena v rámci navazující projektové dokumentace v koordinaci s budoucími vjezdy na pozemky.

Cílem návrhu ÚS je zajištění dostatečné zeleně v navrhovaných komunikacích v rámci možností šíře uličního prostoru. Výsadbu v uličních prostorech je nutno koordinovat s budoucím umístěním technické infrastruktury a jejím ochranným pásmům.

Z hlediska druhové skladby lze doporučit vysazení dřevinných druhů, které budou lépe snášet městské prostředí spojené s řadou rizik. Těmi jsou např. zasolení z posypových solí, stísněnější podmínky uličních prostranství, vyšší zastoupení zpevněných ploch, vyšší náchylnost k mechanickému poškození apod. Dále je vhodné upřednostňovat domácí druhy. Rámcově lze doporučit tyto dřeviny:

- Uliční prostranství: dřeviny s menší korunou, které budou co nejméně zasahovat do průjezdných profilů komunikací (javor mléč, javor babyka, jasan ztepilý nebo platan javorolistý a jejich kultivary s kulovitou nebo sloupcovitou korunou apod.).
- Veřejná prostranství: lze uvažovat o mohutnějších dřevinách (lípa malolistá nebo velkolistá, dub letí nebo zimní, jírovec maďal, platan javorolistý, javor klen apod.). V souladu se stávající druhovou skladbou bříza bělokorá. Návrh je možné doplnit keři.
- V blízkosti retenčních nádrží: břehové porosty snášející větší množství vody (vrba, olše, javor mléč i babyka, dub, jasan, střemcha a jilm), možné doplnit mokřadními a vodními rostlinami

Výsadbu dřevin je doporučeno realizovat najednou společně s výstavbou komunikací a veřejných prostranství z důvodu zajištění jednotného charakteru budoucí zeleně.

A.7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby se vymezují stavební hranice, stanovuje maximální podlažnost a výška zástavby, sklon a typ střechy, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou uvedeny v grafické části ve výkresu C.1. Výkres urbanistického řešení. Stavební regulace platí pro všechny navržené stavební pozemky, pokud není stanoveno jinak.

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ NA POZEMCÍCH URČENÝCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Parcelace pozemků

Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné v odůvodněných případech hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy komunikační kostry. Velikost pozemků pro rodinné domy se pohybuje v rozmezí 537 m² – 1 575 m². Průměrná velikost parcel činí 939 m².

Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr součtu zastavěné plochy hlavními i vedlejšími stavbami a zpevněných ploch k celkové výměře příslušného stavebnímu pozemku. Zpevněné plochy jsou upraveny nebo zakryty materiály, které zabraňují propustnosti vody do podloží, například beton, asfalt, dlažba nebo jiné podobné materiály. Do zpevněných ploch se počítají i zatravněvací dlažba.

Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmíněčně přípustné využití stanovené územní studií.

Vedlejší stavba funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. garáže, zahradní chatky, altánky, stodoly, opěrné zdi, kůlny, dílny, bazény, studny, přístavky, přístřešky, skleníky, oplocení nebo jiné nebytové prostory.

Územní studie stanovuje maximálně 50 % zastavěné plochy ze stavebních pozemků.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé stavební pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

V navržené zástavbě rodinných domů jsou územním plánem povoleny maximálně **dvě nadzemní podlaží a podkroví (2NP+podkroví)**.

Podkroví je územním plánem (ÚZ ÚP Strakonice po změnách č. 1-12) definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nalézající se v prostoru pod šikmou střechou (střecha se sklonem 22-45°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží; v případě, že je podkroví navrhováno nad druhým nadzemním podlažím může být realizováno pouze bez nadezdívky, pokud je navrhováno nad prvním nadzemním podlažím, je povolená max. výška nadezdívky 1,3 m od úrovně nejvyšší vodorovné nosné konstrukce.

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška hřebene budovy je stanovena na **12 m**. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni. Nadezdívku lze vyzdvihnout maximálně do 1 m.

Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat navrhované stavební hranice a stavební čáry navrhovaných stavebních pozemků. Navíc ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy, vycházející ze zákona 283/2021 Sb., vyhlášky 146/2024 Sb. a dalších prováděcích vyhlášek a předpisů.

Stavební čára

- rozhraní vymezující zastavění na pozemcích směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru
- udává povinnou polohu průčelí hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je překročitelná i podkročitelná v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m oběma směry
- min. 60 % plochy průčelí musí přesně respektovat stanovenou stavební čáru; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony) nikoli pro garáž
- je stanovena na 5,00 m kolmo od vstupní parcelní hranice sousedící s veřejným prostranstvím (uličním prostorem).

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je překročitelná v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m směrem ke komunikaci pouze vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony), nikoli pro garáž
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- při hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je stanovena na 5 m, při hranici pozemku sousedící s druhým stavebním pozemkem je stanovena na 2 m, pokud není stanoveno jinak
- určuje i hloubku zástavby, která je stanovena individuálně

Typ střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- přípustné typy střech: sedlové, valbové, polovalbové, rovné a pultové

Sklon střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře atd.
- sklon 0° - 40°

Oplocení

Oplocení pozemku do veřejného prostoru bude řešeno tradičními poloprůhlednými materiály. Maximální výška oplocení bude 1,5 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plotové výplně jsou doporučeny materiály dřevo, věrné imitace dřeva a kov.

Oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešeno neprůhledným oplocením, např. betonovými deskami, panely či zdícími a plotovými tvárnici (tvárnice je možné použít pouze pro podezdívku).

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam je však doporučena maximální výška 1,5 m a použití poloprůhledných variant řešení plotu.

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ NA POZEMCÍCH URČENÝCH PRO VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ

Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními a vedlejšími stavbami k celkové výměře příslušného stavebního pozemku. Do zastavěných ploch se započítávají kromě hlavních a vedlejších staveb i veškeré zpevněné plochy (parkoviště, komunikace).

Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití stanovené územní studií.

Vedlejší stavba funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. garáže, kolárny, místa pro shromažďování odpadu atd.

Územní studie přejímá z územního plánu min. podíl ploch veřejné zeleně na 10 %. Z toho je odvozena maximální zastavěná plocha 90 % ze stavebního pozemku.

Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Územní studie navrhuje **minimálně tři nadzemní podlaží** (3 NP) a **maximálně 5 nadzemních podlaží** (5 NP).

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška bytového domu při 5 NP je stanovena na **16 m**. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) atice. Nadezdívku lze vyzdvihnout maximálně do 1 m.

Umístění staveb

Umístění bytových domů bude respektovat navrhované stavební hranice. V rámci plochy pro bytové domy je nutné zajistit dostatek parkovacích míst pro obyvatele. Je uvažováno s min. 0,8 stání na 1 byt. Řešení stání osobních automobilů bude řešeno v podrobnější projektové dokumentaci, vhodným řešením jsou např. hromadné garáže nebo parkovací domy.

Stavební hranice nepřekročitelná

- V prostoru vymezeném stavební hranicí je přípustné umísťovat hlavní i doplňkové stavby
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- stavební hranice směrem k zástavbě rodinných domů je stanovena na 15 m, při straně sousedící s veřejnou zelení a přístupovou místní komunikací je stanovena na 5 m

Typ střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, samostatné garáže, vikýře apod.
- přípustné typy střech: rovné, pultové, sedlové

Sklon střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, samostatné garáže, vikýře atd.
- sklon 0° - 35°

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ NA POZEMCÍCH URČENÝCH PRO VÝSTAVBU SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH DOMŮ

Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními a vedlejšími stavbami k celkové výměře příslušného stavebního pozemku. Do zastavěných ploch se započítávají kromě hlavních a vedlejších staveb i veškeré zpevněné plochy (parkoviště, komunikace).

Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití stanovené územní studií.

Vedlejší stavba funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. garáže, kolárny, místa pro shromažďování odpadu atd.

Územní studie přejímá z územního plánu min. podíl ploch veřejné zeleně na 10 %. Z toho je odvozena maximální zastavěná plocha 90 % ze stavebního pozemku.

Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Územní studie navrhuje **maximálně čtyři nadzemní podlaží** (6 NP).

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška domu s 6 NP je stanovena na **19 m**. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) atice. Nadezdívku lze vyzdvihnout maximálně do 1 m.

Umístění staveb

Umístění domů pro smíšené obytné využití bude respektovat navrhované stavební hranice. V rámci plochy pro domy smíšeného obytného využití je nutné zajistit dostatek parkovacích míst pro obyvatele. Je uvažováno s min. 0,8 stání na 1 byt + odpovídající počet parkovacích míst pro konkrétní občanské vybavení. Řešení stání osobních automobilů bude řešeno v podrobnější projektové dokumentaci podle příslušných norem a předpisů.

Stavební hranice nepřekročitelná

- V prostoru vymezeném stavební hranicí je přípustné umisťovat hlavní i doplňkové stavby
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy

- stavební hranice směrem k zástavbě rodinných domů je stanovena na 10 m, případně 5 m od hranice pozemku
- stavební hranice plochy č. 4 je stanovena podle poskytnuté projektové dokumentace

Typ střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, samostatné garáže, vikýře apod.
- přípustné typy střech: rovné, pultové, sedlové

Sklon střechy

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, samostatné garáže, vikýře atd.
- sklon 0° - 35°

A.8. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Dopravní napojení lokality je řešeno ze severní strany dvěma místními komunikacemi napojujícími se na stávající komunikace (jižní rameno kruhového objezdu na ulici Katovická a na ulici Obchodní) cca 130 m vzdálené. Toto napojení vychází z územního plánu. Podrobné řešení dopravní obslužnosti území je popsáno v kap. A.4.1. *Dopravní infrastruktura*.

Územní studie stanovuje stranu pro vjezd z veřejných komunikací na jednotlivé stavební pozemky. Konkrétní poloha vjezdů bude řešena v navazujících projektových dokumentacích ZTV s ohledem na rozhledové poměry vůči křižovatkám, vysázeným stromům a parkovacím stání ve veřejném prostoru.

Všechny navržené stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci domovními přípojkami. Elektrické napětí NN bude přivedeno k hranici pozemků a zakončenou kapličkou, na kterou bude konkrétní stavby napojeny. Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé v obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

A.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ

Textová část včetně odůvodnění obsahuje: 1A4 jednostranně tištěná *titulní strana*, 1A4 jednostranně tištěný *obsah* a 18A4 jednostranně tištěný text návrhu a odůvodnění.

Grafická část ÚS obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|---|-------------------|
| C.1. Výkres urbanistického řešení | měřítko 1 : 1 000 |
| C.2. Výkres dopravní a technické infrastruktury | měřítko 1 : 1 000 |
| C.3. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území | měřítko 1 : 2 000 |

Grafická část obsahuje celkem 3 výkresy.

B. ODŮVODNĚNÍ

B.1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie Podskalí byla pořizována podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Pořizovatelem Územní studie Podskalí je Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování jako orgán územního plánování dle § 46 odst. 1 c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 68 odst. 1 písm. a) stavebního zákon. Zpracovatelem územní studie je společnost BKarchitekti s.r.o. Ing. Arch Jiří Brůha, ČKA 00103.

Pořízení Územní studie Podskalí bylo odsouhlaseno Radou města Strakonice dne 21.07.2021 usnesením č. 1935/2021. V první fázi byla pro danou lokalitu vypracována prověřovací územní studie na základě, které byla pořízena a vydána změna č. 12 Územního plánu Strakonice, která nabyla účinnosti dne 01.02.2024. Poté bylo přistoupeno k pořízení předmětné územní studie.

Pořizovatel zpracoval návrh zadání územní studie v souladu s § 68 odst. 3 stavebního zákona.

Dne 16.02.2024 pod č. j. MUST/008149/2024/OR/wal bylo oznámeno projednávání návrhu zadání Územní studie Podskalí vybraným dotčeným orgánům a správcům inženýrských sítí. Jejich požadavky byly zapracovány do zadání.

Návrh územní studie byl vypracován dle projednaného zadání. S návrhem územní studie bylo možné se seznámit od 19.12.2024 do 10.02.2025. Veřejná konzultace návrhu Územní studie Podskalí se konala dne 03.02.2025 (veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MěÚ Strakonice dne 19.12.2024).

K návrhu nebyly uplatněny žádné negativní připomínky. Z veřejné konzultace nevyplynul žádný požadavek na podstatnou úpravu návrhu územní studie.

Zastupitelem určeným pro spolupráci při pořizování územních studií, které jsou podmínkou pro rozhodování v území podle § 81 odst. 4 stavebního zákona, byl v souladu s § 49 odst. 4 stavebního zákona určen dne 26.06.2024 usnesením č. 337/ZM/2024 Ing. Rudolf Oberfalcer ml.

Jelikož se jedná o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, byl v souladu s § 68 odst. 4 stavebního zákona předložen její návrh k projednání zastupitelstvu města Strakonice.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.2.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Aktuální znění Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1 až 12 (dále „ÚP“) nabylo účinnosti dne 01.02.2024.

ÚP vymezuje US.4 Podskalí, jejímž předmětem je území této studie. Územní plán stanovuje základní problémy a principy, které má ÚS řešit:

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 Bi 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. ÚS prověří a stanoví podrobné hranice ploch s RZV. Podmínka zpracování územní studie pro rozhodování v území se nevztahuje na záměr přímého napojení energetického vedení k distribučnímu zařízení venkovního vedení VN v místech podpěrných bodů č. 9 a ST1547. Předmětné energetické vedení bude sloužit pro zásobování přilehlého území vyjma lokality Podskalí (tj. plochy ST51, ST52a,c, ST53, ST55f, ST56), na které se vztahuje požadavek pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování v území.

Vyhodnocení: Územní studie respektuje uvedené podmínky a řeší problémy této lokality vyplývající z ÚP.

ÚP dále předkládá urbanistickou koncepci rozvoje území včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby. Do řešeného území ÚS zasahují tyto zastavitelné plochy ST51, ST52a,c, ST53a,b, ST55f, ST56 s rozdílným způsobem využití.

Vyhodnocení: Územní studie respektuje vymezení zastavitelných ploch včetně jejich způsobu využití a jejich upřesňujících podmínek pro využití. Tyto plochy dále zpřesňuje tak, aby byla v souladu s jejich způsobem využití. V navržených pozemcích s rozdílným způsobem stanovuje prostorové a plošné regulace pro vytvoření kvalitního příměstského území pro život.

B.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie respektuje stanovený rozsah řešeného území, které je dáno plochami ST51, ST52a,c, ST53a,b, ST56 a ST55f stanovené platným Územním plánem Strakonice.

Územní studie respektuje požadavky na obsah řešení územní studie vyplývající ze zadání ÚS tím, že vychází z vyhledávací studie Podskalí (Brůha, 2022), navrhuje parcelaci, dopravní a technickou obsluhu území, stanovuje regulativy prostorového a plošného uspořádání včetně podlažnosti. Územní studie vychází také z hydraulického posudku „Přepočet odtokových poměrů v lokalitě

Katovická – Podskalí“ (Sweco Hydroprojekt a.s., 2023), který prověřuje a navrhuje možnost umístění retenčních nádrží, trasování dešťové a splaškové kanalizace.

Územní studie respektuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb vyplývající ze zadání ÚS tím, že stanovuje stavební čáry, stavební hranice a navrhuje možná uspořádání uličních profilů.

Územní studie respektuje požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území vyplývající ze zadání tím, že je respektována funkční návaznost na okolní území a zachován charakter lokality. To je již nastaveno územním plánem, který ÚS také respektuje. ÚS navrhuje svou parcelaci s ohledem na stávající limity území vč. jejich ochranných pásem, okolní stávající zeleň a hodnotné území údolí řeky Otavy.

Územní studie respektuje požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Lokalita je dopravně napojená na okružní křižovatku na silnici I/22 a na ulici Obchodní, která se dále napojuje také na silnici I/22 (ulice Katovická).

ÚS navrhuje trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. ÚS obsahuje hrubý odhad potřeby vody, elektrické energie a množství vyprodukovaných splaškových vod. Na základě těchto informací bude v dalších stupních projektové dokumentace navržena odpovídající dimenze vedení.

Územní studie je členěna v souladu na obsah územní studie ze zadání ÚS.

B.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Zvolené řešení je navrženo v koordinaci s okolním územím a širšími vazbami vyplývající z koncepce územního plánu. Řešené území přímo navazuje na východě na zastavěné území tvořené stávající zástavbou bytových domů na sídlišti Mír. Severní okraj řešeného území tvoří pozemky určené pro smíšené obytné využití, které vhodně vytvářejí plynulý přechod mezi občanským vybavením komerčního typu (viz stávající supermarket Kaufland) a zástavbou rodinných domů. Severním směrem je uvažováno dopravní napojení celé lokality, důvodem je přítomnost silnice I/22 a stávající okružní křižovatky připravené pro napojení této lokality. Dalším důvodem je, že jižní okraj plochy navazuje na údolí řeky Otavy, kam dopravní napojení nedává smysl. Naopak ÚS rekreační využití údolí řeky a navrhuje pěší průchod celým řešeným územím vyústěným ke stávající pěší cestě vedoucí do rekreační oblasti řeky Otavy i do centra města.

Západní hranice řešeného území reaguje na stávající les sloužící jako větrolam odstoupením navrhované zástavby rodinných domů tak, aby stavební pozemky byly co nejméně dotčeny bezpečnostní vzdáleností 30 m od okraje lesa.

Ve výkresu širších vztahů jsou naznačena tři dopravní napojení do ploch občanského vybavení navržených v ÚP severně od řešeného území obce. Napojení jsou v místech navržených křižovatek směrem do navržené obytné zástavby. Dále se předpokládá prodloužení ulice Obchodní západním směrem pro zajištění dopravní obslužnosti budoucích občanských vybavení.

Pro potenciální budoucí rozvoj území umístěného západně od řešené lokality je navrženo komunikační napojení v prodloužení páteřní komunikace, které je lesním porostem vedeno v souběhu s venkovním vedením el. energie, pro které je vytvořen průsek.

Pro kemp Otava ležící v těsné blízkosti řešeného území jsou navržena dopravní napojení a napojení technické infrastruktury.

Město Strakonice na pozemcích p.č. 257/2, 256 a východní část pozemku p. č. 283 v k.ú. Strakonice, které se nachází u východní hranice řešeného území (podél cesty vedoucí ze sídliště Mír dolů k řece) plánuje vytvoření sportovně rekreační plochy. Z toho důvodu ÚS v těchto místech upravuje vymezení plochy pro bydlení v bytových domech (Bb) a vymezuje zde plochy veřejných prostranství veřejné zeleně, které v podmíněně přípustném využití umožňují sportovní a rekreační hřiště.

B.5. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Lokalita určená k rozvoji bydlení je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování jejích předností, kterými jsou ideální dopravní dostupnost, klidné prostředí na periferii města, zároveň ale blízkost centra města, údolí řeky Otavy a další.

Uspořádání území respektuje širší územní vazby, dopravní obslužnost stávajícími vjezdy do území, propojení se zastavěným územím města a krajinným zázemím řeky Otavy. V navržené koncepci bylo dbáno na ideální využití území jako funkčního celku. ÚS navrhuje v území různorodou nabídku k bydlení a komerčnímu využití doplněnou množstvím veřejné zeleně zajišťující příjemné prostředí pro život. Dopravní skelet a návrh uličních prostorů je volen tak, aby zajistil pohodlný pohyb jak pro osobní automobily, tak i pro pěší pohyb. ÚS navrhuje kombinaci místních komunikací v režimu zón 30 a obytných zón. Uliční profily jsou v maximální možné míře doplněny zelenými pásy s případnou výsadbou stromů.

Koncepce technické infrastruktury je navržena na základě poznatků dané problematiky. Zároveň je snahou najít optimální napojení navrhovaných vedení na stávající vedení v okolí řešeného území. Cílem koncepce je navrhnout efektivní a ekonomicky výhodnou síť vedení technické infrastruktury.

B.6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem a dalšími prováděcími vyhláškami upravující požadavky na užívání území.

B.7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

K návrhu územní studie byly uplatněny následující připomínky:

Krajský úřad Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice, ze dne 06.01.2025, č.j. KUJCK 1554/2025

- Bez připomínek

Městský úřad Strakonice, Odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, Strakonice, ze dne 20.01.2025, č.j. MUST/054781/2024/ŽP/rod

Požadavek doplnění textové části o konstatování:

„Dešťové vody z jednotlivých stavebních parcel zejména ze severní a západní části řešeného území budou přednostně akumulovány s následným využitím, popřípadě zasakovány na pozemku, anebo, nebude-li žádný z těchto návrhů možný nebo dostatečný, bude zajištěno jejich zadržování a řízené odvádění nebo kombinace těchto způsobů. Až jako poslední (a krajní) možnost je jejich vypouštění do jednotné kanalizace s řízeným odtokem.“

- Na základě výše uvedeného požadavku bude upravena kapitola A.4.2. Technická infrastruktura – Hospodaření s dešťovými vodami

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, Praha 6, ze dne 21.01.2025, č.j. MO 67479/2025-1322

- Bez připomínek

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha 3 – Žižkov, ze dne 30.01.2025, č.j. SPU 035146/2025

- Bez připomínek

Ministerstvo vnitra České republiky, P.O.BOX 155/OSM, Praha 4, ze dne 04.02.2025, č.j. MV-1117-4/OSM-2025

- Bez připomínek

Ministerstvo dopravy, nábrž. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, ze dne 07.02.2025, č.j. MD-7520/2025-520

- Požadavek doplnění:

„Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Strakonice, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb, v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN, a ve vnitřním ornitologickém OP. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 5. 8. 2022 pod č.j. 7537-22-701. Vzhledem k tomu, že návrh ÚS v grafické části neeviduje výše uvedená OP, požadujeme, aby předmětná OP byla do grafické části doplněna a respektována v plném rozsahu.“

- Na základě výše uvedeného požadavku bude upravena kapitola A.5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území – Výčet limitů využití území

C. GRAFICKÁ ČÁST
