

ÚZEMNÍ STUDIE
STRAKONICE
US.12 POD RYŠOVOU
Z.ST4

ZPRACOVATEL:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

se sídlem Trojská 365, 171 00 Praha 7, IČ: 71672494
autorizovaný architekt pro územní plánování č.a. ČKA 03541

.....
podpis a autorizační razítko

SPOLUAUTOR:

Ing. arch. Gloria Abu Zummarová
doc. Ing. arch. Ing. Petr Šikola, Ph.D.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Strakonice
Velké náměstí 2,
386 21 Strakonice

pověřená úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Marta Slámová

OBSAH

A. 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

B. 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

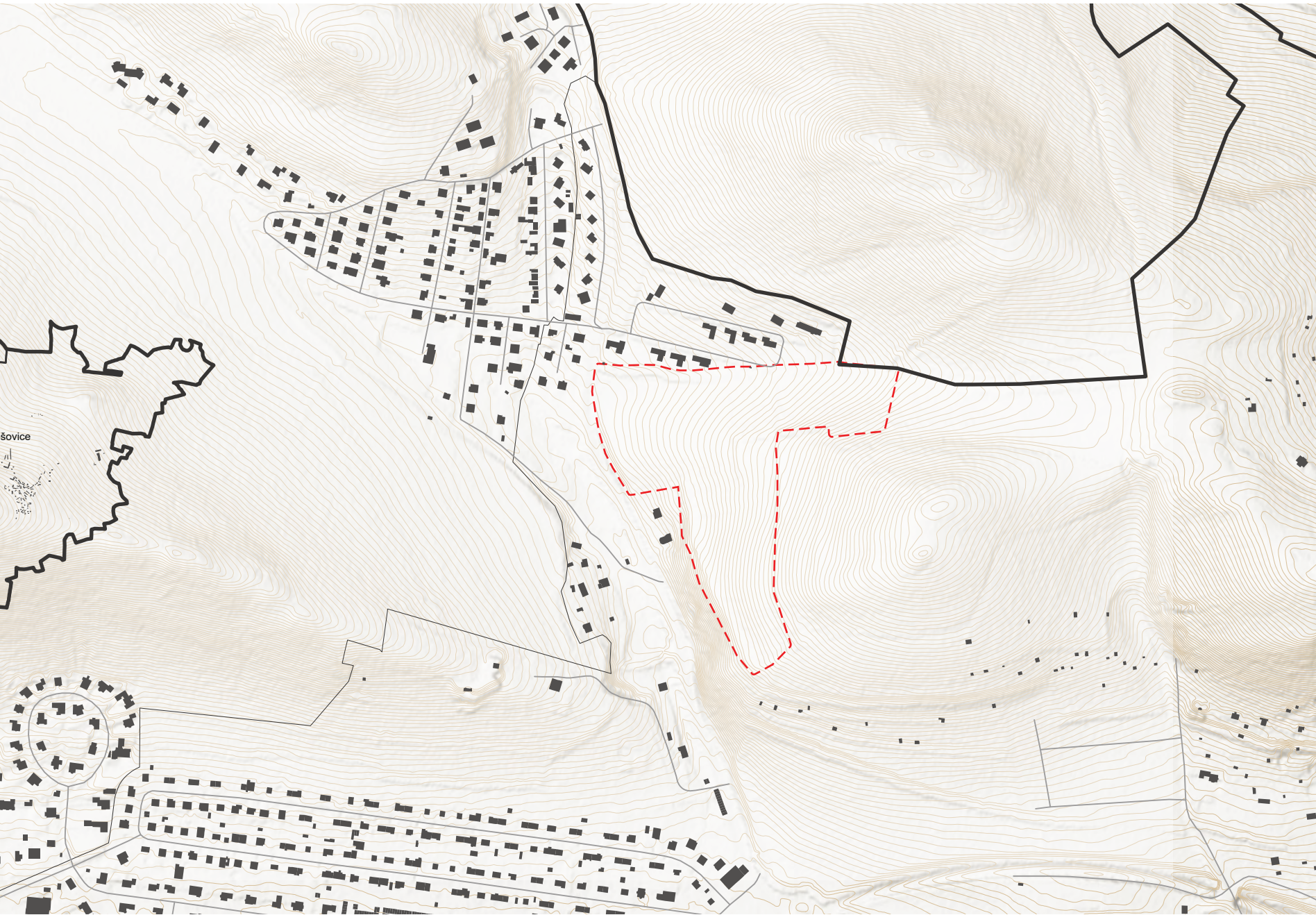
C. GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 1. Výkres urbanistického řešení | M 1 : 1 000 |
| 2. Výkres širších vztahů | M 1 : 2 000 |

A - TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Lokalita: Z.ST4
Výměra: 6,7 ha
Město: Strakonice
Katastrální území: Strakonice



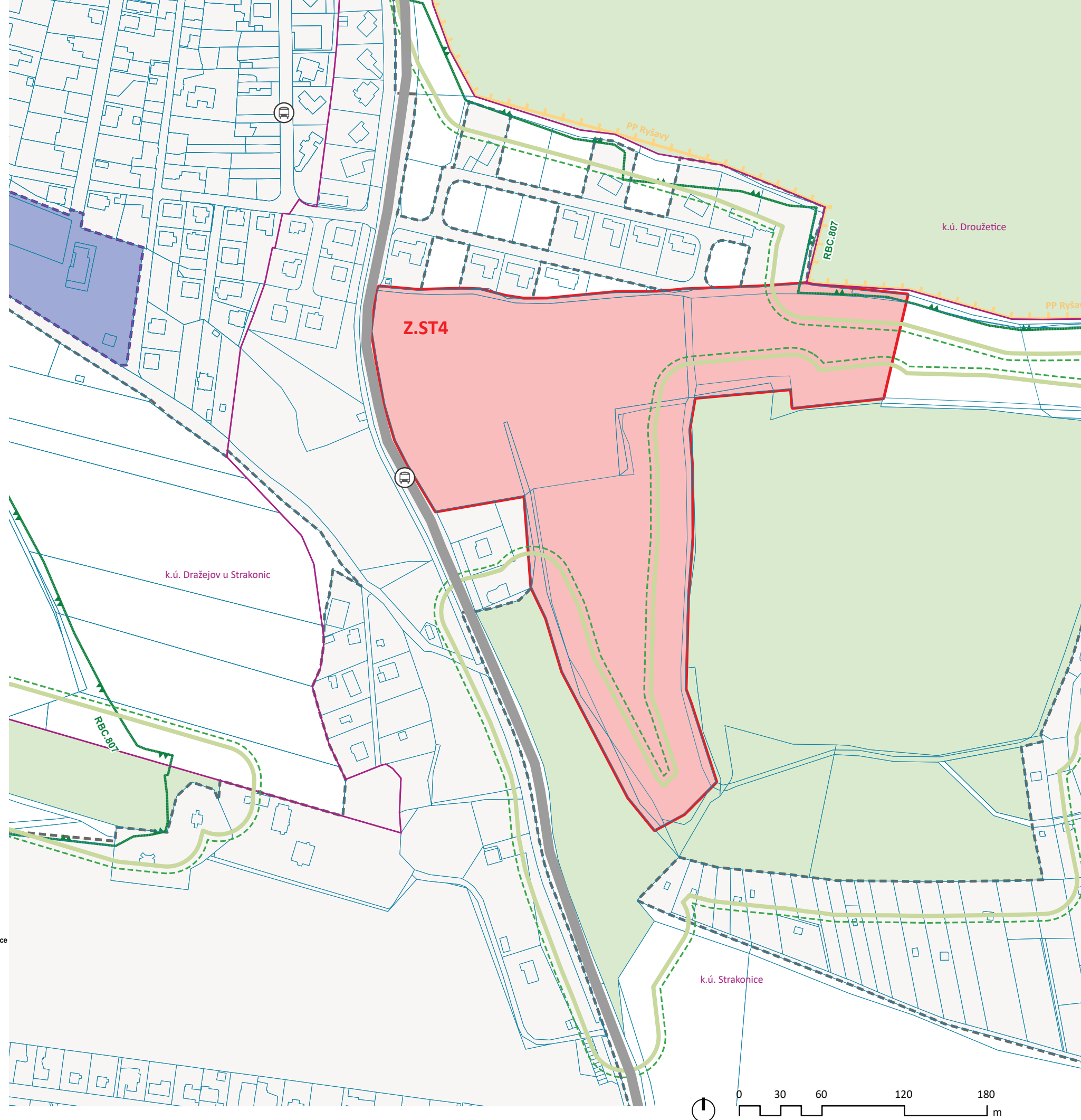
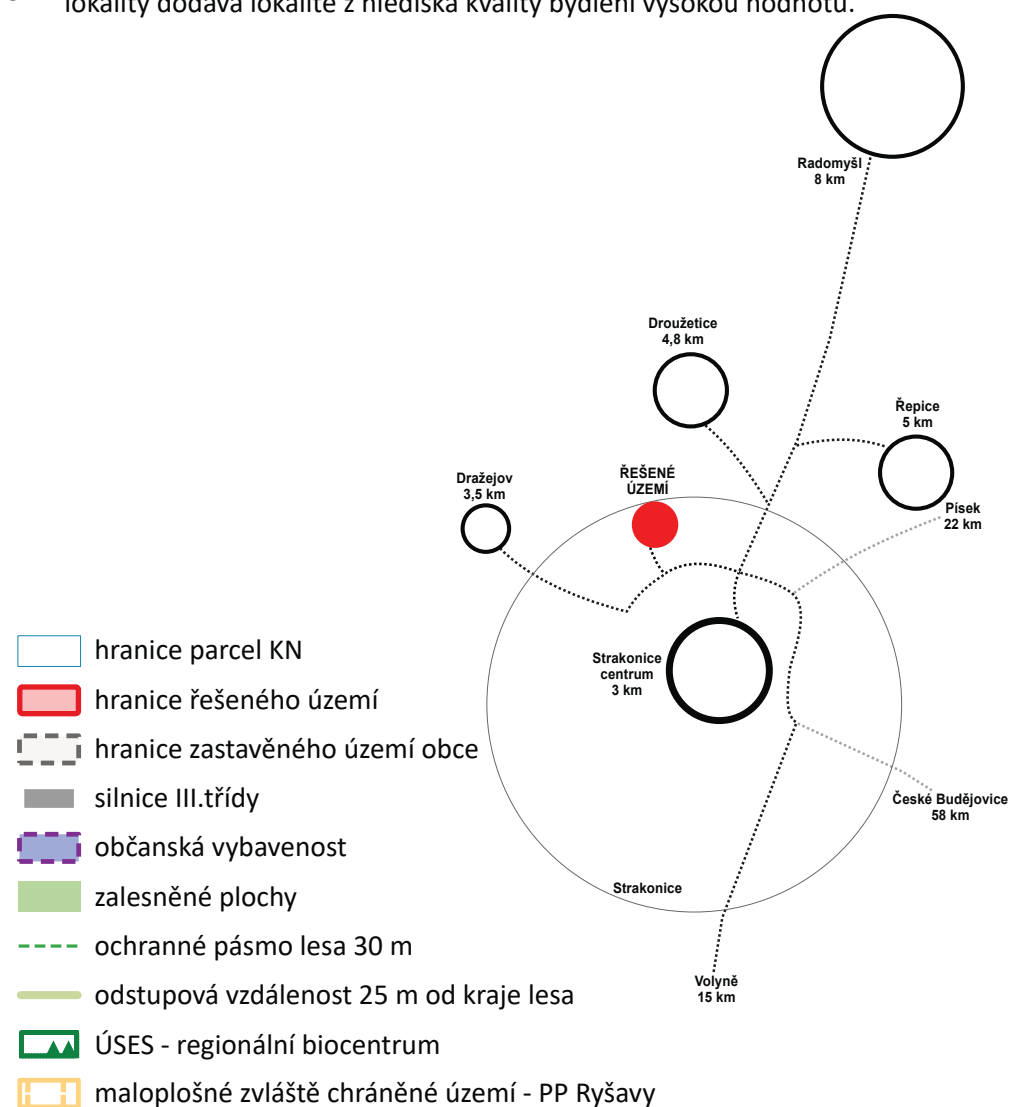
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jihočeském městě Strakonice a je rozvojovou plochou na severním okraji města, na hranici k.ú. Droužetice. Lokalita (v platném územním plánu jako Z.ST4) přímo navazuje na zástavbu v ulici Mezi Lesy a stávající zastavěné území v oblasti Habeše, které tvoří severní a severozápadní hranici řešeného území. Většina území je však obklopena zalesněnými plochami.

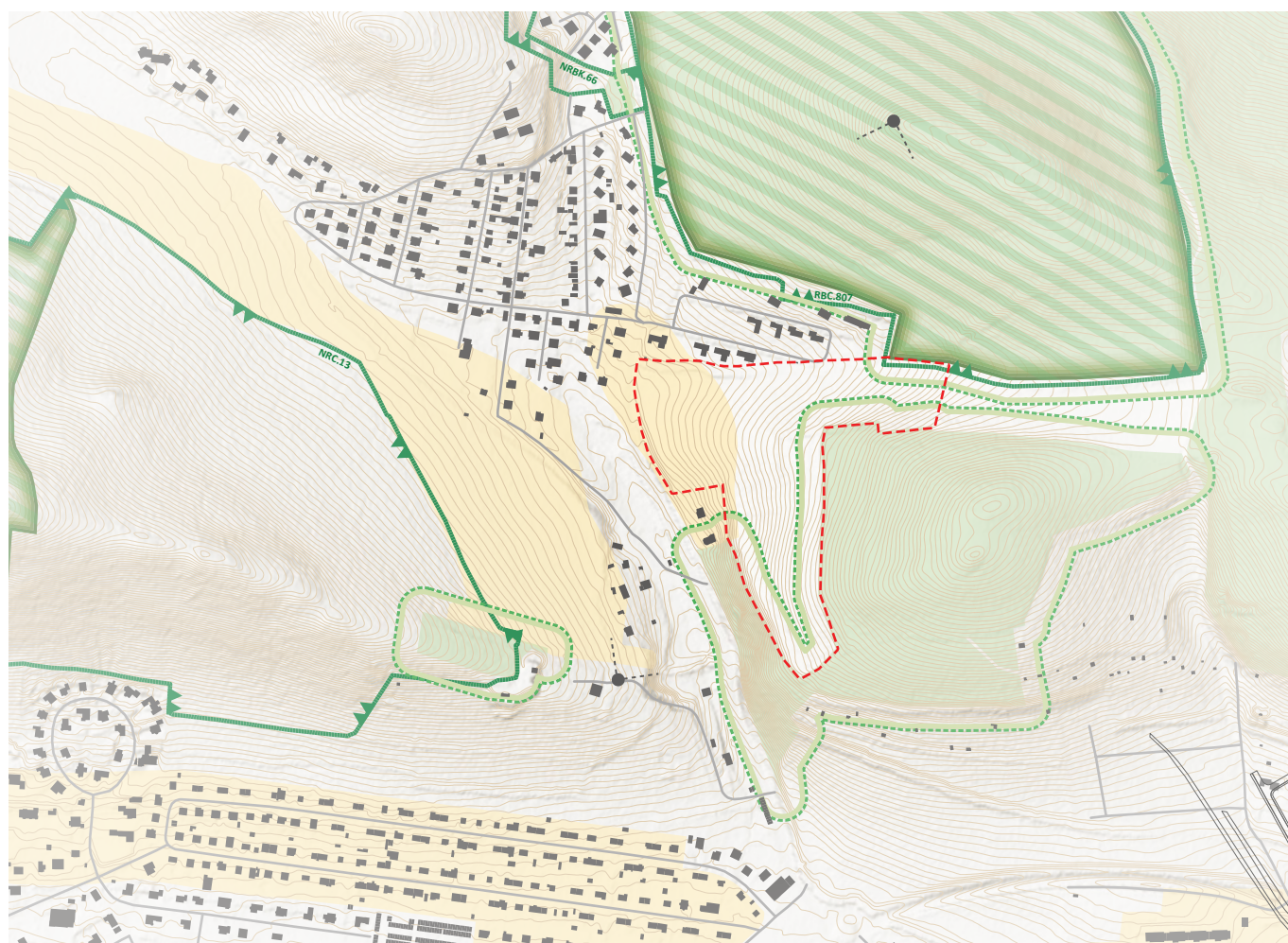
V docházkové vzdálenosti od řešené lokality se nachází přírodní památka Ryšová, která nabízí možnosti pro každodenní rekreaci, a zastávky městské hromadné dopravy zajišťující spojení s centrem města.

Lokalita je od historického centra Strakonic (Velké náměstí) vzdálena zhruba 3 km. Zde je soustředěna kompletní občanská vybavenost včetně úřadů, škol a kulturních institucí. Díky blízkému napojení na silnici II/173 a následně na silnici I/4 (Praha – Strážný) a I/22 (směr Klatovy/České Budějovice) je území výborně navázáno na další obce v regionu. Krajské město České Budějovice je vzdáleno přibližně 58 km, okresní město Písek pak 22 km.

Rezidenční potenciál lokality těží zejména z klidného prostředí na rozhraní města a volné krajiny. Významná je také bezprostřední blízkost rekreačních ploch a množství turistických tras v masivu PR Kuřidla, PP Ryšovy a Šibeničního vrchu. Propojení urbanizovaných s přírodním zázemím lokality dodává lokalitě z hlediska kvality bydlení vysokou hodnotu.



2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



- | | |
|---|---|
| hranice řešeného území | maloplošné zvláště chráněné území |
| stávající zástavba | územní systém ekologické stability |
| komunikace | ochranné pásmo lesa - 30 m |
| půdy II. třídy ochrany ZPF | odstupová vzdálenost 25 m od kraje lesa |
| evropsky významná lokalita | dálkové pohledy na lokalitu |

Přírodní hodnoty a krajinný ráz

Řešené území se nachází v krajině s vysokými přírodními hodnotami, které tvoří severovýchodní hranu města Strakonice. V bezprostřední blízkosti se vyskytují významné plochy ochrany přírody – zejména Evropsky významná lokalita Ryšovy a Maloplošné zvláště chráněné území – přírodní památka Ryšovy (či přírodní rezervace Kuřidlo), které přímo sousedí s východní a severní hranicí lokality. Ekologickou stabilitu území dále posilují prvky Územního systému ekologické stability (ÚSES), konkrétně regionální biocentrum a biokoridor v těsném sousedství.

Území se nachází v pohledově exponované lokalitě, která je viditelná v dálkových pohledech z protilehlých vyvýšených částí města. Lokalita je vizuálně otevřená zejména směrem od jihovýchodu, zatímco severní horizont je tvořen výraznou hradbou lesa, která vytváří charakteristický krajinný ráz lokality. Území je po přímo obklopeno zalesněnými plochami s výraznou morfologií (Holý vrch či Ryšova). Významným přírodním limitem je tedy rovněž ochranné pásmo lesa v šíři 30 m. Část zastavitelné plochy se nachází na bonitních půdách – zemědělské půdy II. třídy ochrany. Pozemky jsou v současnosti využívány převážně jako trvalé travní porosty, které plynule přecházejí do lesního pokryvu.

Lokalita přímo navazuje na stabilizovanou rezidenční čtvrť Mezi Lesy tvořenou převážně solitérními rodinnými domy charakteristickými novější, postupně doplňovanou zástavbou, která respektuje morfologii terénu a postupně graduje směrem k lesnímu okraji.



- | | |
|---|---|
| hranice řešeného území | naučná stezka |
| zastávka MHD | občanská vybavenost |
| silnice I. třídy | |
| silnice III. třídy | |
| turistická trasa | |

Veřejná infrastruktura

Řešené území je kvalitně dopravně obslouženo zejména vzhledem k jeho přímé návaznosti na silnici III/13911. Při východní hranici území se nachází autobusová zastávka zajišťující přímé napojení na Strakonice a Blatnou. Ve vzdálenosti desítek minut se tak nachází objekty občanské vybavenosti, včetně školských zařízení (MŠ, ZŠ, SŠ i VOŠ) či domov pro seniory a nemocnice. V blízkosti lokality se nachází veškerá technická infrastruktura, lze tedy předpokládat bezproblémové napojení.

Rekreace

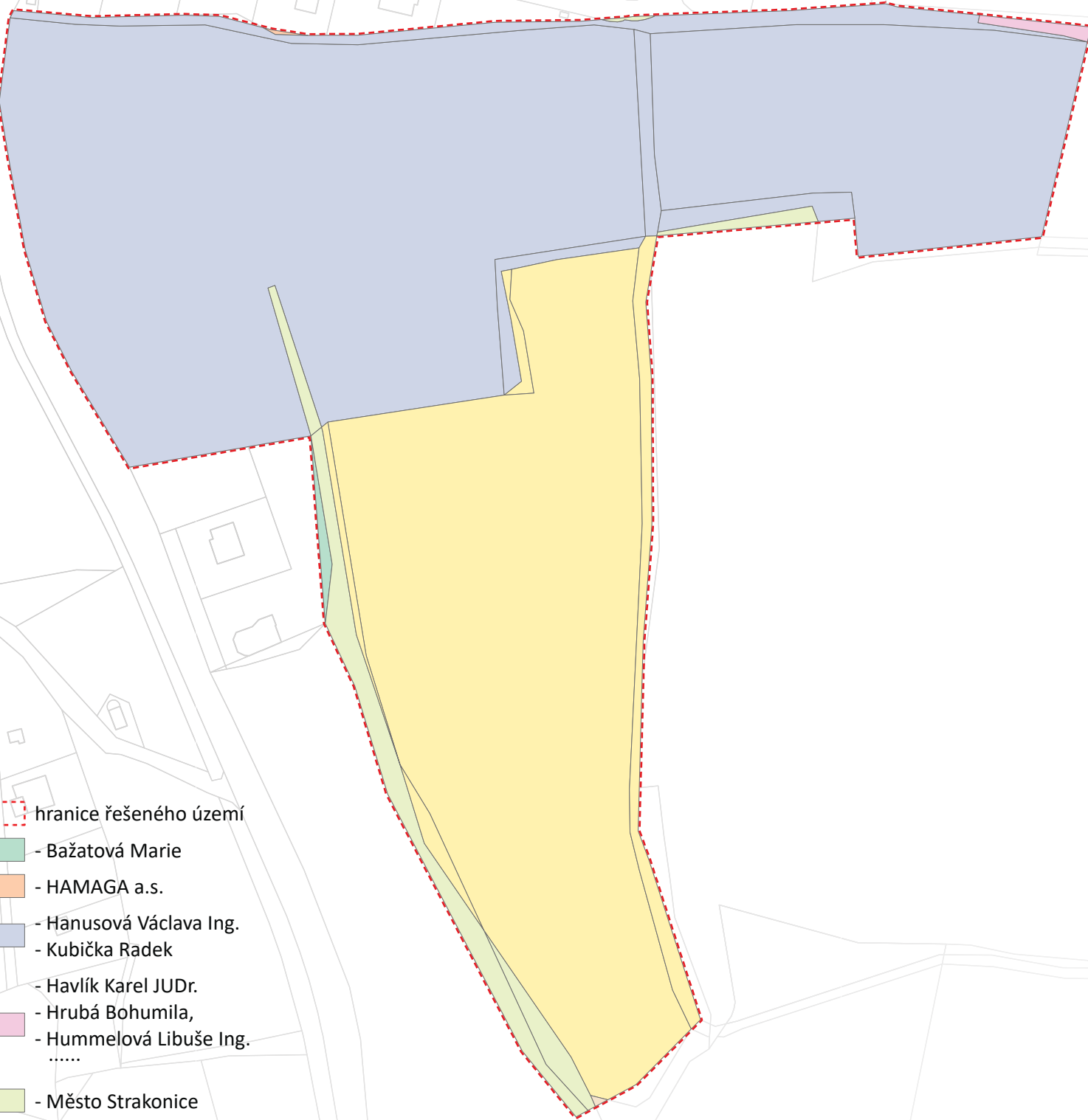
Severní část Strakonice má značný rekreační potenciál, východně od řešeného území prochází naučná stezka Švandy dudáka a žlutá značená turistická trasa, které jsou populární zejména v letních měsících. V rámci přilehlých ploch zeleně se pak nachází řada polních cest a procházekových tras.

Územní plán v navazující lokalitě Z.ST5 předpokládá realizaci sportovních ploch, čímž by mohla být dále zvýšena rekreační a turistická atraktivita oblasti a podpořen plynulý přechod zástavby do volné krajiny.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

číslo pozemku (k.ú. Strakonice)	druh pozemku	vlastnické právo	výměra [m²]
484/2	ostatní plocha – ostatní komunikace	Havlík Karel JUDr., Hrubá Bohumila, Hummelová Libuše Ing., Justinová Hana Mgr., Kostohryzová Hana PhDr., Kunclová Eva, Maksa Daniel, Příhodová Regina, Rybák Lumír, Toniková Zuzana Ing.,	150,03
485/1	orná půda	Hanusová Václava Ing., Kubička Radek	10 266,67
485/2	ostatní plocha – ostatní komunikace	Hanusová Václava Ing., Kubička Radek	1 474,75
485/12	ostatní plocha – neplodná půda	Hanusová Václava Ing., Kubička Radek	472,44
496/1	orná půda	Hanusová Václava Ing., Kubička Radek	27 701,77
496/2	ostatní plocha – ostatní komunikace	Hanusová Václava Ing., Kubička Radek	391,62
496/9	ostatní plocha – neplodná půda	Hanusová Václava Ing., Kubička Radek	400,36
485/17	ostatní plocha – ostatní komunikace	HAMAGA a.s.	11,62
485/18	ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Strakonice	19,02
495	ostatní plocha – neplodná půda	Město Strakonice	200,80
498/5	ostatní plocha – neplodná půda	Město Strakonice	373,12
499/3	ostatní plocha – neplodná půda	Město Strakonice	1 592,59
499/4	orná půda	Město Strakonice	195,79
499/7	orná půda	Česká republika	10,61
496/8	ostatní plocha – neplodná půda	Bažatová Marie	138,09
498/1	orná půda	SJ Bažata Miroslav Ing. a Bažatová Barbora Ing., SJ Fiala Tomáš MUDr. a Fialová Eva MUDr.	21 898,49
498/2	ostatní plocha – ostatní komunikace	SJ Bažata Miroslav Ing. a Bažatová Barbora Ing., SJ Fiala Tomáš MUDr. a Fialová Eva MUDr.	1 132,03
498/3	ostatní plocha – neplodná půda	SJ Bažata Miroslav Ing. a Bažatová Barbora Ing., SJ Fiala Tomáš MUDr. a Fialová Eva MUDr.	151,37
498/5	ostatní plocha – neplodná půda	SJ Bažata Miroslav Ing. a Bažatová Barbora Ing., SJ Fiala Tomáš MUDr. a Fialová Eva MUDr.	218,61
498/7	ostatní plocha – neplodná půda	SJ Bažata Miroslav Ing. a Bažatová Barbora Ing., SJ Fiala Tomáš MUDr. a Fialová Eva MUDr.	212,10

- hranice řešeného území
- Bažatová Marie
- HAMAGA a.s.
- Hanusová Václava Ing.
- Kubička Radek
- Havlík Karel JUDr.
- Hrubá Bohumila,
- Hummelová Libuše Ing.
.....
- Město Strakonice
- SJ Bažata Miroslav Ing. a Bažatová Barbora Ing.,
- SJ Fiala Tomáš MUDr. a Fialová Eva MUDr.
- Česká republika



Řešené území je v platném územním plánu označeno jako plocha Z.ST4, pro niž specifikováno funkční využití Plochy bydlení - bydlení individuální.

BI - PLOCHY BYDLENÍ - bydlení individuální

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

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 Z.ST79/10 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

podmíněně přípustné využití:

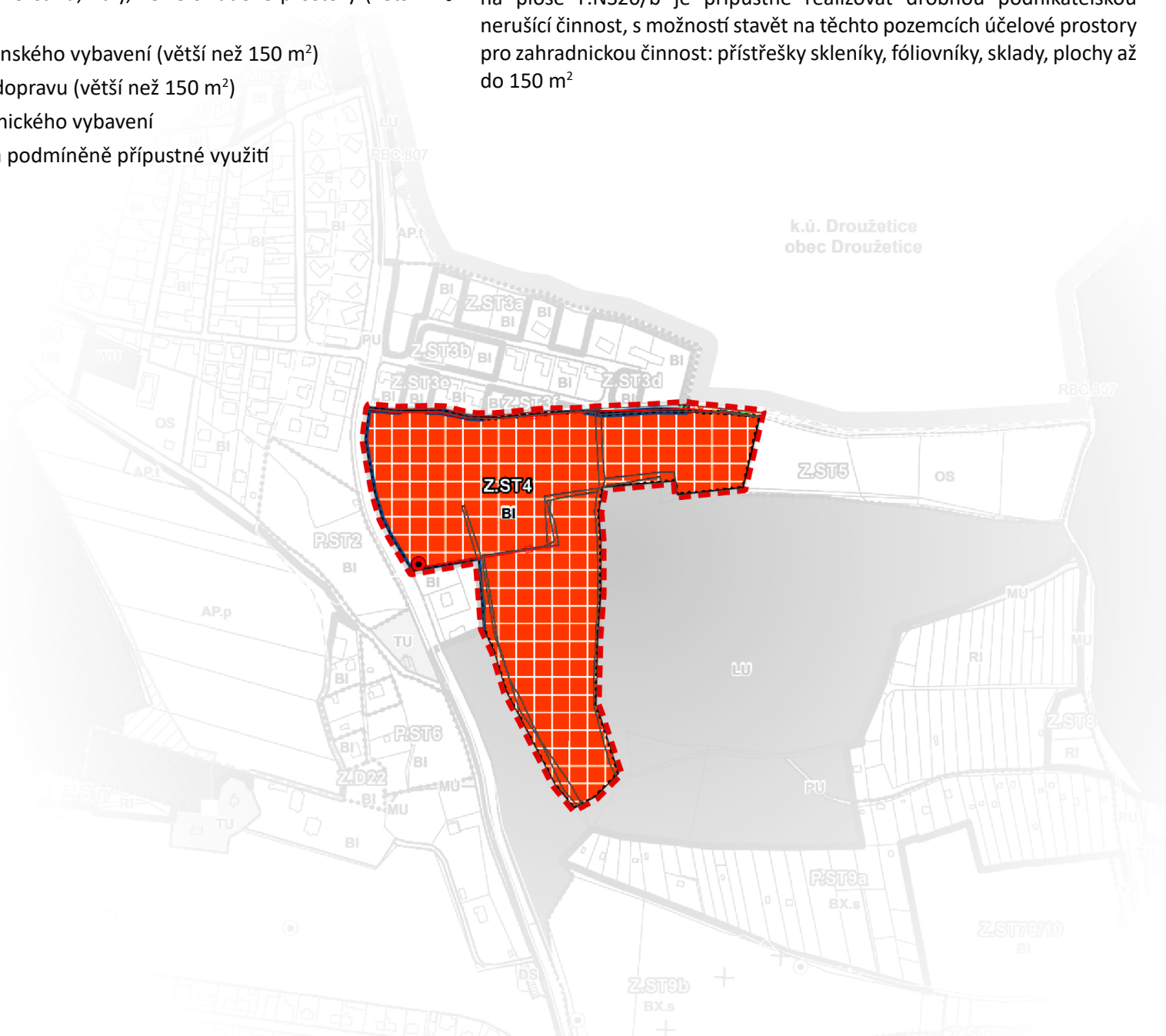
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla – tato činnost nesmí svým charakterem ovlivnit hygienické a estetické parametry okolní zástavby a narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity.
- živnostenský charakter je limitován náročností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

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

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 podkroví
- 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 P.NS20/b 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



Územní plán dále konkretizuje specifické podmny pro vymezenou zastavitelnou plochu a plochu podmíněnou zpracováním územní studie.

Podmínky zastavitelné plochy:

kód	kód plochy	název lokality způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, upřesňující podmínky využití, předpokládaná kapacita
Z.ST4	BI	bydlení individuální, Strakonice, Habeš – Pod Ryšovou	6,54	Obsluha území: z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> vzdálenost 30 m od kraje lesa, OP silnice III. třídy, OP letiště <u>Ochrana hodnot území:</u> zpracovat územní studii, plochy veřejného prostranství – plochy PU a veřejné zeleně PX ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2009 Sb. (min. 1000 m² na každé 2 ha plochy), viz sousední plocha OS označené Z.ST5, dále plochu lesní, vrch Holý; Vzdálenost objektů staveb hlavních od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) musí být vždy větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku (cca 25 m), vzdálenost ostatních objektů majících charakter vedlejších/doplňkových staveb (garáže, pergoly, kůlny, zpevněné plochy apod.) musí být vždy alespoň 10 m od faktické hranice PUPFL a oplocení lze umístit ve vzdálenosti nejméně 5 m od hranice PUPFL. Přesnou výšku, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku, resp. přesné vzdálenosti hlavních objektů od faktické hranice lesa (viz výše) stanoví příslušný orgán státní správy lesů podle skutečných podmínek v terénu ve správním řízení; současně bude konkrétní umístění objektů v ochranném pásmu lesa, za dodržení podmínek uvedených v předchozí větě, vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění dalších podmínek. V případě umístění ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu lze stavby umístit ve vzdálenosti menší, a to na základě souhlasu orgánu státní správy lesů uděleného v rámci správního řízení. <u>Podlažnost:</u> max. 2 NP a podkroví <u>Předpokládaná kapacita:</u> 50 RD, 150 obyvatel

Podmínky územní studie:

název lokality, označení	zastavitelné plochy /plochy přestavby	způsob využití	důvody pro pořízení	základní problémy a principy, které má ÚS řešit	lhůta pro pořízení ÚS
Pod Ryšovou, US.12	Z.ST4	BI	Jedná se o plošně rozsáhlé území, které je zapotřebí prověřit kom-plexně v podrobnějším měřítku, a to zejména s ohledem na parcelaci, dopravní a technickou obsluhu všech nově vzniklých pozemků.	V návrhu územní studie bude navržena zejména parcelace, síť hlavních komunikací s ohledem na navazující okolí, obsluhu a údržbu území. Dále bude v návrhu navrženo a ověřeno napojení na technickou infrastrukturu. V případě potřeby budou stanoveny podrobné prostorové a plošné regulace. Vzdálenost objektů staveb hlavních od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) musí být vždy větší, než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku (cca 25 m), vzdálenost ostatních objektů majících charakter vedlejších/doplňkových staveb (garáže, pergoly, kůlny, zpevněné plochy apod.) musí být vždy alespoň 10 m od faktické hranice PUPFL a oplocení lze umístit ve vzdálenosti nejméně 5 m od hranice PUPFL. Přesnou výšku, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku, resp. přesné vzdálenosti hlavních objektů od faktické hranice lesa (viz výše) stanoví příslušný orgán státní správy lesů podle skutečných podmínek v terénu ve správním řízení; současně bude konkrétní umístění objektů v ochranném pásmu lesa, za dodržení podmínek uvedených v předchozí větě, vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění dalších podmínek. V případě umístění ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu lze stavby umístit ve vzdálenosti menší, a to na základě souhlasu orgánu státní správy lesů uděleného v rámci správního řízení.	1. 2. 2028

Parametry staveb a prostorová organizace parcel budou v souladu s aktuálně platným Územním plánem města Strakonice a dle vymezeného funkčního využití Plochy bydlení – bydlení individuální „Bi“ stanoveného územním plánem. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na charakter okolní zástavby a přírodní a morfologický kontext.

Vzájemné odstupy staveb budou respektovat ustanovení platných právních předpisů. Územní studie specifikuje některé regulativy v řešeném území, mimo jiné minimální odstupy staveb (viz kapitola 7).

Parcelace pozemků pro bydlení navržená územní studií není závazná, musí však respektovat navrženou síť dopravní infrastruktury, všechny pozemky musí být přístupné z navrhovaných komunikací a musí být připojené na síť veřejné technické infrastruktury.

V řešeném území je navrženo **96 parcel pro bydlení v rodinných domech** o jedné bytové jednotce. Uvažujeme-li obydlenost 2,3 osob (průměrná hodnota v ČR v roce 2024 dle ČSÚ), lze odhadem předpokládat nárůst obyvatel o **221 osob**. Počet stavebních parcel a objektů RD není závazný.

Dopravní infrastruktura

Řešené území bude dopravně zpřístupněno ze silnice III/13911 a na ní napojených navrhovaných místních a účelových komunikací. Šířka veřejných prostranství nových komunikací je navržena v minimální požadované šířce 8 m. Tato plocha bude využita pro obousměrnou komunikaci, zklidňující dopravní prvky, krátkodobá parkovací stání osobních automobilů, plochy zeleně apod.

Jejich konkrétní řešení, parametry a materiály budou řešeny v rámci dalších fází projektové dokumentace. Dopravní řešení lokality bude dopracováno a posouzeno v následné podrobnější dokumentaci dle platných norem a technických požadavků, a bude posouzeno příslušným dotčeným orgánem.

Technická infrastruktura

Územní studie navrhuje referenční vedení technické infrastruktury (viz kapitola 8). Konkrétní parametry a řešení bude zpracováno a posouzeno v následné podrobnější dokumentaci dle platných norem a technických požadavků. Návrh technické infrastruktury bude v souladu s příslušnou legislativou platnou v době zpracování.

Koncepce nakládání s odpady

Koncepce odpadového hospodářství vychází z plánu odpadového hospodářství Jihočeského kraje a plánu odpadového hospodářství města Strakonice. Nakládání s odpadem v řešeném území bude řešeno prostřednictvím kontejnerů na tříděný odpad (sklo, plasty, papír, nápojové kartony a textil), pro něž je v rámci urbanistické koncepce vymezena plocha možného umístění. Nakládání s odpady bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

Veřejná prostranství a zeleň

Urbanistická koncepce reaguje na vysoký rekreační potenciál lokality na úpatí několika vrchů. V severovýchodní i jižní části lokality je navrženo veřejné prostranství s veřejnou zelení, které tvoří klidovou zónu a optické zakončení obytného souboru. Tyto plochy navazují na pěší trasu vedoucí podél okraje lesa. Důležitým aspektem návrhu je právě pěší prostupnost území. V rámci urbanistického řešení jsou navrženy pěší cesty, které umožní lepší přístupnost krajiny, ale i lokální propojitelnost území. Vzhledem k exponované poloze ve svahu je dále kladen důraz na zachování dálkových průhledů.

Návrh respektuje odstupovou vzdálenost 25 m od kraje lesa, která vytváří přirozený zelený pás mezi zástavbou a lesním masivem. V rámci uličních profilů se předpokládá uplatnění solitérní zeleně a prvků drobné architektury (lavičky), které zvýší pobytovou kvalitu prostoru.

Územní studie nenavrhuje konkrétní provedení nových veřejných prostranství ani komunikací a vozovek.

5. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Koncepce uspořádání navrhované lokality Z.ST4 Pod Ryšovou vychází zejména z požadavků platného územního plánu města Strakonice a přímo navazuje na stávající urbanistickou strukturu severního okraje města. Respektuje rezidenční charakter přilehlé čtvrti i specifický krajinný rámeč úpatí vrchu Ryšová a Holý vrch. Nová zástavba je začleněna do území prostřednictvím nově navržené obslužné komunikace, která se napojuje z přilehlé silnice III. třídy a logicky doplňuje uliční síť. Uspořádání parcel a objektů sleduje přirozené terénní linie mírného svahu a vytváří harmonický přechod mezi kompaktní městskou zástavbou a volnou krajinou s přilehlým lesním komplexem, zejména orientací zahrad do volné krajiny.

Dominantním prvkem návrhu je systém veřejných prostranství, který prostupuje řešeným územím. Klíčovou roli hrají navržené plochy veřejné zeleně v severovýchodní a jižní části a síť pěších cest, které propojují novou rezidenční lokalitu s navazujícím přírodním zázemím a stávajícími pěšími trasami. Navržená prostupnost území zajišťuje bezpečný a přirozený pohyb chodců mimo hlavní dopravní proudy a umožňuje lepší přístup rekreačních cílů.

Funkční využití území je zaměřeno výhradně na bydlení v rodinných domech, které svým měřítkem a intenzitou odpovídá charakteru lokality. Návrh respektuje významné limity území, zejména pak odstupovou vzdálenost objektů 25 m od kraje lesa. V plochách orientovaných ven z řešené lokality budou situovány zahrady objektů a nezastavitelné části pozemků, čímž bude vytvořen měkký přírodní přechod do krajiny. Veřejná prostranství a zklidněné komunikace jsou navrženy s cílem podpořit komunitní charakter lokality.

Návrh klade důraz na realizaci dostatečného podílu ploch zeleně s cílem umožnit lépe hospodařit s dešťovými vodami. Vzhledem k umístění v exponovaném svahu pod Ryšovou je zachována dostatečná rozvolněnost zástavby s jasným vymezením soukromých zahrad a veřejných prostorů, aby bylo podpořeno harmonické začlenění nové čtvrti do siluety města.

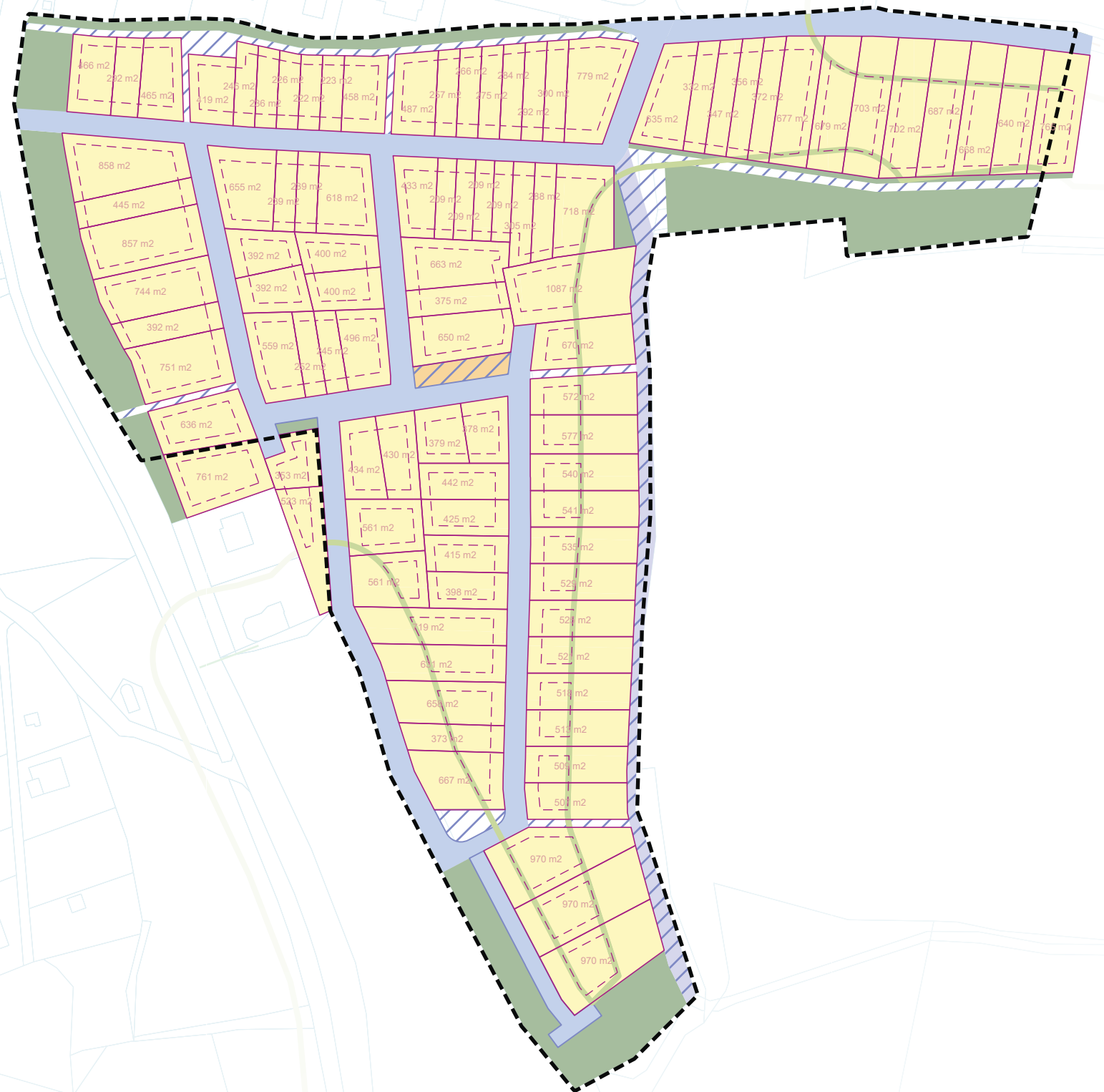
- hranice řešeného území
- hranice parcel KN
- 01 hranice navrhovaných parcel
- - - zastavitelná část parcely pro hlavní objekt (rodinný dům)

NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- bydlení v rodinných domech
- veřejné prostranství - komunikace
- účelová obslužná komunikace
- veřejné prostranství - pěší
- veřejné prostranství - veřejná zeleň
- plocha vhodná pro realizaci záměrů TI (retence vody, sběrné místo odpadu,..)

VÝZNAMNÉ LIMITY

- odstupová vzdálenost 25 m od kraje lesa



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

Územní studie respektuje a jedná v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a jeho novelizací, respektuje obecnou ochranu přírody a krajiny, svým řešením nenarušuje funkčnost skladebných prvků systému ÚSES.

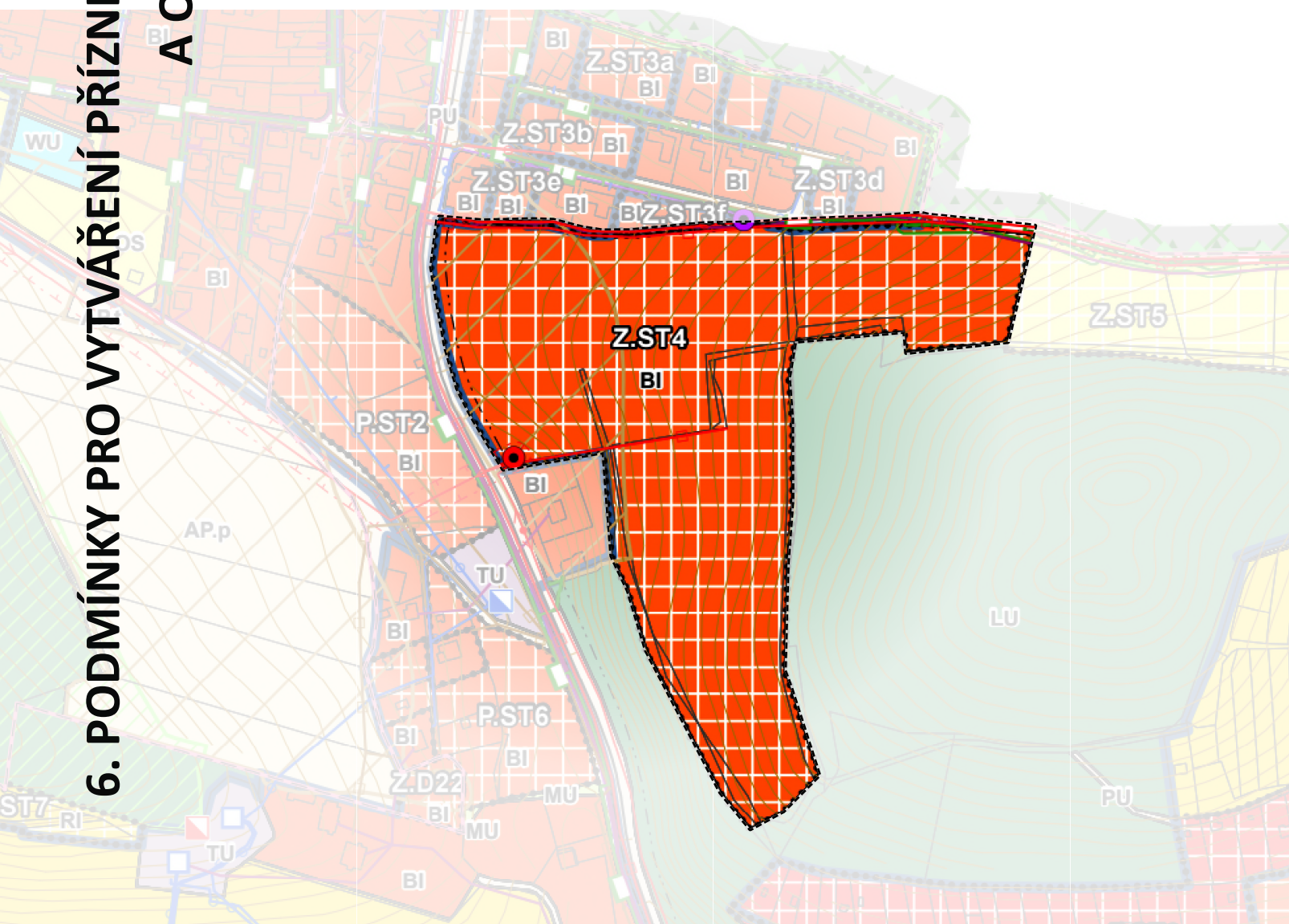
Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí a kvalitního obytného prostředí je zajištěn především stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek umístění a prostorového uspořádání staveb a vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezproblémovou obsluhu území.

Územní studie v souladu s požadavkem platného územního plánu města Strakonice prověřila možnou realizaci zástavby v řešeném území. Navrhované urbanistické řešení je možnou hmotovou a parcelační koncepcí, která by umožňovala realizaci ploch obytné zástavby v souladu s charakterem města a s ohledem na ochranu přírodních hodnot oblasti.

Při dodržení stanovených podmínek tak navrhované řešení územní studie nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí a umožní vytvořit kvalitní a hygienicky nezávadné obytné prostředí.

Celá plocha řešená územní studií leží v ochranném pásmu letiště, dále se ho dotýká také ochranné pásmo silnice III třídy. Nejvýznamnějším limitem území je ochranné pásmo lesa 30 m, které je zpracovanou územní studií plně respektováno a plocha umožňující zastavění hlavním objektem RD je vymezena v souladu s pokyny platného územního plánu. Jsou respektována stávající vedení inženýrských sítí, včetně jejich ochranných pásem.

V platném územním plánu jsou v rámci řešeného území vymezeny veřejně prospěšné stavby VT.K2 kanalizační sběrač Za Rájem a VT.E2 - trafostanice Habeš Třebohostická, které jsou návrhem respektovány.



7. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ

Územní studie omezuje přípustný způsob využití na:

- bydlení v rodinných domech izolovaných, dvoudomech a řadových domech;
- drobné nerušící občanské vybavení;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství;
- veřejná zeleň.

Architektonické a hmotové řešení

- Řešení navrhovaných objektů musí zapadat do kontextu přiléhající zástavby a nesmí narušovat měřítko okolní zástavby ani rušit charakter obce;
- V rámci jednoho objektu rodinného domu je možné navrhovat pouze **jednu bytovou jednotku**;
- Na pozemcích lze umisťovat izolované domy, dvoudomy i řadové domy s ohledem na velikost parcely a minimální odstupové vzdálenosti;
- Podlažnost hlavního objektu obytné zástavby je stanovena na maximálně **2 NP**;
- Objekty je preferované zastřešit **plochou střechou**;
- Architektonické ztvárnění objektů (zejména tvary střech a objemy budov) v lokalitě musí být řešeno jednotně, případné odchylky ztvárnění lze řešit pro jednotlivé ulice za předpokladu, že toto odlišné řešení nebude mít negativní dopad na celkový charakter lokality.

Oplocení

- Pozemky mohou být oplocovány;
- **Oplocení** bude řešeno jako **transparentní** minimálně z 50 % celkové délky oplocení;
- Do volné krajiny není možné umisťovat plnostěnné neprůhledné oplocení;
- Oplocení lze umístit ve vzdálenost nejméně 5 m od hranice lesa;
- Uliční oplocení bude umístěno na hranici pozemku na rozmezí soukromého a veřejného prostoru.

Parkování

- RD musí mít zajištěna min. **2 parkovací místa** (garáž, přístřešek, či nezastřešené stání) na obytnou jednotku, parkování všech vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku;
- Garáže budou preferovaně součástí objemu stavby.

Prostorové parametry

- Celková **zastavěná plocha** stavbami RD na stavebním pozemku nepřesáhne **40 %** celkové plochy pozemku;
- **Nezpevněné plochy** schopné zasakování dešťové vody musí tvořit min. **40 %** plochy pozemku;
- Minimální odstup hlavního objektu RD od uliční čáry komunikace zajišťující obsluhu objektu je 5 m, od hranic pozemků a veřejného prostoru min. 3,5 m;
- **Minimální odstup** hlavního objektu RD **od okraje lesa** je stanoven na **25 m**, vzdálenost doplňkových staveb (garáže, pergoly, skleníky, kůlny, zpevněné plochy,...) min. 10 m od hranice lesa.

8. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VĚŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Dopravní napojení

Řešené území bude dopravně zpřístupněno ze silnice III/13911 a na ní napojených navrhovaných místních a účelových komunikací.

Šířka veřejných prostranství nových komunikací je navržena v minimální požadované šířce 8 m a je tak v souladu s požadavkem vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která stanovuje, že *nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m pro obousměrný provoz.*

Všechny nové komunikace jsou navrženy jako obousměrné průjezdné. Je uvažováno s použitím zklidněných komunikací, např. obytných ulic – tj. bez chodníků se smíšeným provozem pěších a vozidel, lokálně je také žádoucí využít zklidňující prvky fyzickými úpravami komunikace (tzv. „šikany“). Jednotlivé stavební parcely budou mít provedeny samostatné sjezdy z těchto místních komunikací, přičemž sjezdy pro sousední pozemky se mohou sdružovat. V jižním cípu řešeného území je navržena místní komunikace slepá, zakončená obratištěm.

Na východní hranici řešeného území je zachována stávající účelová obslužná komunikace, sloužící zejména k údržbě lesa a přilehlé zahrádkářských osad.

Tvar ani přesné umístění obratiště není závazné. Konkrétní řešení komunikací bude upřesněno a projednáno v následujících řízeních.

Doprava v klidu

V rámci dopravy v klidu se v souladu s platným územním plánem počítá s realizací parkovacích stání na jednotlivých stavebních parcelách v min. počtu 2 stání na 1 stavební pozemek. Ke krátkodobému parkování lze vymezit podélná parkovací stání ve veřejných prostranstvích.

Skutečnou potřebu parkování a dopravní napojení staveb je nutno prověřit v dalších fázích projektové dokumentace.

Napojení technické infrastruktury

V blízkosti řešeného území je k dispozici veškerá technická infrastruktura.

Pro zásobování elektrickou energií je v rámci územní studie zamýšleno s novou trafostanicí, umístěnou v souladu s platným územním plánem. Nové vedení elektrické sítě včetně přípojek ke stavebním pozemkům budou provedeny formou podzemního vedení NN z nově navržené transformační stanice.

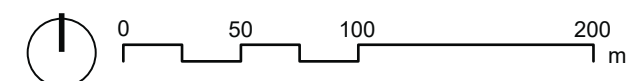
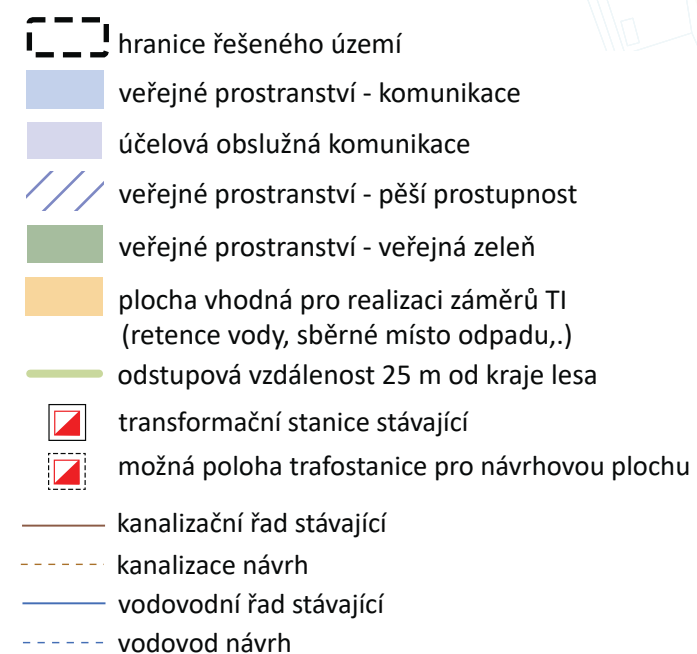
Zásobování pitnou vodou lokality je zajištěno z nově navržené sítě napojené na městský veřejný vodovodní řad z napojovací trasy vycházející z platného územního plánu zpřesněné a doplněné dle návrhu urbanistické koncepce.

Splaškové vody jsou v území sbírány nově navrženým systémem kanalizačních stok zaústěným do stávajícího kanalizačního řadu. Systém vychází z větví nové kanalizace navržených v rámci platné územně plánovací dokumentace.

Likvidace dešťových vod bude pro každý pozemek řešena individuálně vsakem v místě dopadu. Z veřejných komunikací bude likvidace dešťových vod řešena vsakováním v zelených pásích podél komunikací.

Veřejné osvětlení není v rámci územní studie řešeno. Vytápění objektů bude řešeno individuálně.

Trasování technické infrastruktury je v rámci návrhu územní studie vedeno koncepčně. Skutečné řešení bude vyřešeno v dalších fázích dokumentace, včetně parametrů sítí a jejich ochranných pásem.



9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

A - Textová část	16 listů
B - Odůvodnění	2 listy
C - Grafická část	2 listy
	C.1 - Výkres urbanistického řešení
	C.2 - Výkres širších vztahů

B - ODŮVODNĚNÍ

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Rada města Strakonice usnesením č. 1656/2024 (32/2) ze dne 10.01.2024 odsouhlasila pořízení Územní studie ST4 Pod Ryšovou v k.ú. Strakonice, s cílem prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Strakonice a upřesněními potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Územní studie byla zpracována na základě Zadání územní studie z března 2024. Pořízení územní studie je bylo stanoveno v platném Územním plánu Strakonice (Úplné znění po změnách č. 1 až 13) jako podmínka pro rozhodování o změnách v území.

Územní studie je pořizována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území v souladu s § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Územní studie je zpracována v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dle aktuálního znění územně plánovacích podkladů.

Územní studie pracuje s aktuálním zněním těchto nadřazených podkladů:

- Politika územního rozvoje (PÚR) ČR, po změně č. 8
- Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje, ve znění aktualizace 4b
- Územní plán Strakonice – Úplné znění po změnách č. 1 až 13
- Územně analytické podklady (dále ÚAP) ORP Strakonice, ve znění 6. aktualizace

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Při zpracování územní studie bylo postupováno v souladu se schváleným Zadáním územní studie ST4 Pod Ryšovou z března 2024.

Územní studie v souladu s požadavkem Zadání a platného Územního plánu města Strakonice prověřila možnou realizaci zástavby v řešeném území, zároveň respektuje aktuální požadavky města i vlastníků objektů. Navrhované urbanistické řešení je možnou hmotovou a parcelační koncepcí, která by umožňovala realizaci ploch obytné zástavby v souladu s charakterem města a s ohledem na ochranu krajinných hodnot oblasti.

V souladu se zadáním byly dále stanoveny některé regulativy, s cílem zachovat hodnotné kvality zastavěného území a ochránit charakteristický krajinný ráz lokality.

V souladu se zadáním se považuje sousední plocha Os označená Z.ST5 jako plocha veřejného prostranství ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, platné v době zpracování Zadání ÚS (nyní již neplatná) a v souladu s Územním plánem Strakonice, který stanovoval podmínku pro každé dva ha zastavitelné plochy bydlení vymežit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

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

V návrhu územní studie byly zohledněny širší územní vztahy lokality a kontext řešeného území. S ohledem na polohu v dobré dostupnosti jádra města, a tedy veškeré občanské vybavenosti, stejně tak díky blízkosti sítí technické infrastruktury i veřejné dopravy je lokalita vhodným místem pro zastavění. Nové vedení a přípojky sítí technické infrastruktury budou napojeny na stávající řady. Dopravní napojení území je řešeno ze silnice III. třídy (III/13911). Stávající pěší prostupnost území je zachována a dále podpořena. Funkční využití ploch je v souladu s platným Územním plánem Strakonice.

5. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce řešeného území je navržena s důrazem na maximální využitelnost pozemků při zachování hodnot lokality pro plochy bydlení v rodinných domech. Koncepce uspořádání navrhované lokality Z.ST4 Pod Ryšovou vychází zejména ze stanovených požadavků platného územního plánu města Strakonice a přímo navazuje na stabilizovanou urbanistickou strukturu severního okraje města. Návrh respektuje rezidenční charakter přilehlé čtvrti i specifický krajinný rámeček úpatí vrchu Ryšová a Holý vrch. Nová zástavba je obsloužena prostřednictvím sítě nově navržených obslužných komunikací, která se napojuje z přilehlé silnice III. třídy. Stěžejním principem návrhu je harmonický přechod mezi kompaktní městskou zástavbou a volnou krajinou s přilehlým lesním komplexem, podpořený zejména návrhem dostatku veřejných zelených ploch a také orientací zahrad do volné krajiny.

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

Zpracovaná územní studie je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a jeho prováděcími vyhláškami.

Územní studie je zpracována ve strojově čitelném formátu dle požadavků stanovených v příloze č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování dne 19.8.2026 s výsledkem "Bez chyb".

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

Bude doplněno.