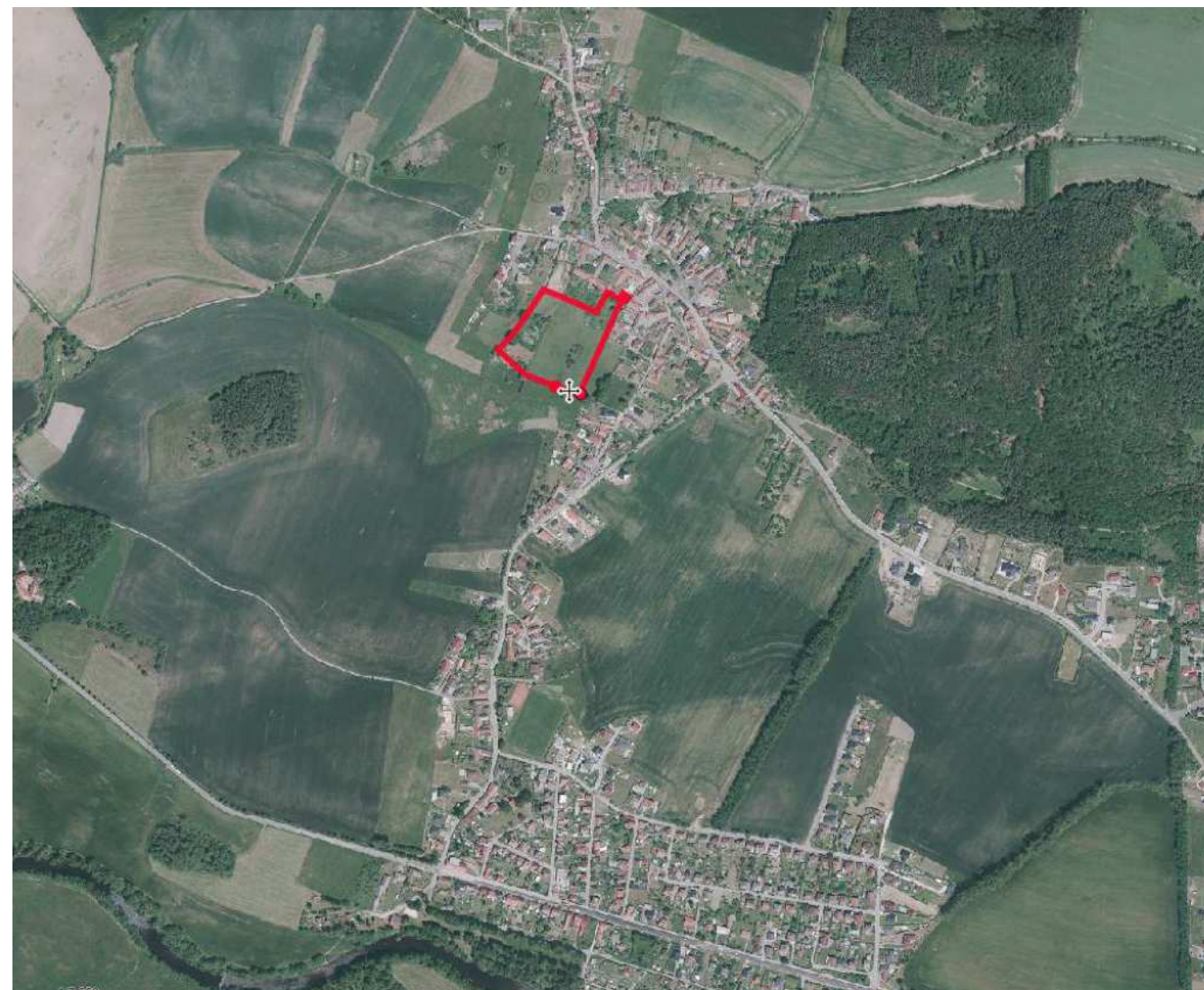


ÚZEMNÍ STUDIE D9



Místo:	Město Strakonice, katastrální území Dražejov u Strakonice
Pořizovatel:	Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje Mgr. Barbora Waldmannová, referent odboru rozvoje
Zhotovitel:	Ing. arch. Petra Samková
Datum:	11/2023

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 širších vztahů | M 1 : 2 000, 3 000, 15 000 |
| 2. Výkres urbanistického řešení | M 1 : 1 000 |

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní údaje:

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, který je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změně č. 1 až 11) podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Název:	Územní studie D9
Charakter dokumentu:	Územně plánovací podklad – územní studie
Místo:	Město Strakonice, katastrální území Dražejov u Strakonice
Pořizovatel:	Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje Mgr. Barbora Waldmannová, referent odboru rozvoje
Zhotovitel:	Ing. arch. Petra Samková ČKA: 03529 IČ: 87004801 Radošovice 90, 386 01
Plochy dle ÚP:	Bi - plochy bydlení - rodinné domy individuální - venkovského typu Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
Datum:	11/2023

Pořízení Územní studie D9 odsouhlasila Rada města Strakonice dne 17. 5. 2023 usnesením č. 855/2023 – kapitola 1, str. 3 + odůvodnění kapitola 1, str. 8.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních ploch s řešením veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

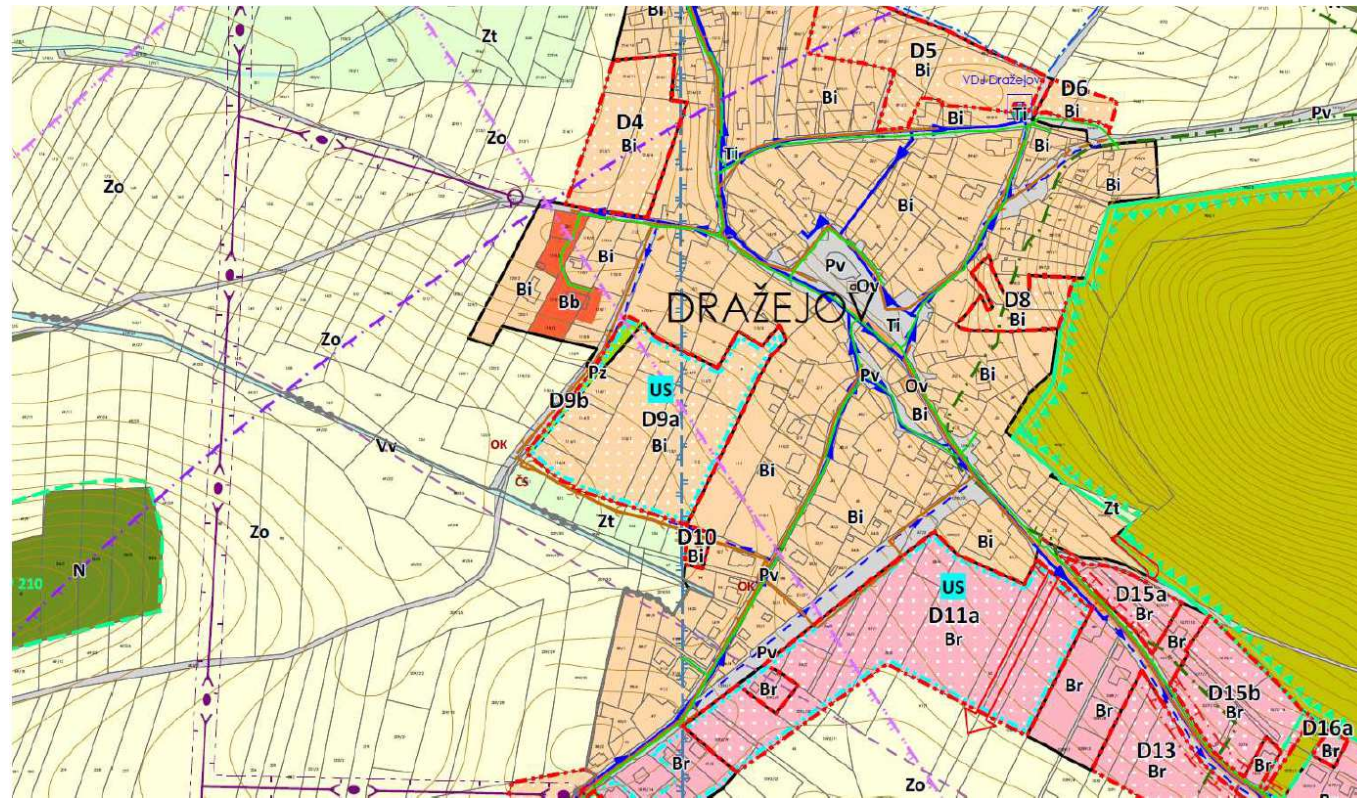
2. Vymezení řešeného území:

Řešené území je dáno plochou D9a a D9b stanovenou platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 11). Předmětná lokalita navazuje na jihozápadní straně ke stávající zástavbě Starého Dražejova. Dotčená oblast se svažuje směrem k jihu. Celková rozloha řešeného území je cca 2,12 ha. Plocha D9a (2,01 ha) je zastavitelné území určené pro funkční využití „Bi – plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského charakteru“. Plocha D9b (0,11 ha) má funkční využití „Pz (Pz7) – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“. V současné době jsou předmětné pozemky využívány zemědělsky (trvalý travní porost), na západní straně lokality je postaveno několik rekreačních chatků.



Obr. vymezení řešené plochy ÚS D9

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků:



Obr. výřezu platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. V územní studii jsou zohledněny požadavky na využívání prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Hranici řešeného území určuje platný Územní plán Strakonice. Navržená parcelace pozemků není závazná za splnění podmínky, že se parcelací nezamezí připojení všech parcel na dopravní a technickou infrastrukturu.

Je splněno ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Jako plocha veřejného prostranství ve smyslu předmětného ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky slouží v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Strakonice plocha D9b (0,11 ha).

Vymezení veřejných prostranství respektuje § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, je minimálně 8 m – platí pro obousměrný provoz.

Funkční využití pozemků je dáno Územním plánem Strakonice dle aktuálního znění k datu zpracování územní studie

D9a:

„Bi – plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského charakteru“

a. hlavní využití:

- zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení, rekonstruované objekty a novostavby musí svým architektonickým vyjádřením respektovat dané prostředí, především z hlediska použití tvaru, materiálu, barevnosti a sklonu střechy

b. přípustné využití:

- rodinný dům izolovaný
 - dvojdům, pokud nebude mít nadměrnou hmotu vzhledem k okolní zástavbě
 - dopravní a technická infrastruktura nejvyšší charakter nadmístního významu a pozemky veřejných prostranství - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
 - pozemky dalších staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v této ploše
 - činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.
 - bydlení v blízkosti komunikací - pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku dle příslušných zákonů dokladované v navazující dokumentaci staveb

c. podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla - tato činnost nesmí svým charakterem ovlivnit hygienické a estetické parametry okolní zástavby a narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
 - hospodářské využití pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva) – pokud ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.
 - drobné podnikání formou živnosti - řemeslné dílny, provozovny služeb, malé obchodní jednotky (max. plocha stavby 150 m²), které neruší obytnou pohodu v území
 - objekty pro občanskou vybavenost jako např. předškolní zařízení, maloobchodní jednotky, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická zařízení, veřejné stravování, hromadné ubytování, zařízení turistického ruchu, plochy parkové zeleně
 - plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.
 - bazén, hřiště, pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
 - živnostenský charakter je limitován náročností na dopravní obsluhu, vyloučena je doprava nad 5 t

d. nepřípustné využití:

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.), nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami) např. čerpací stanice pohonných hmot, strojné obráběcí dílny, lakovny apod.
 - související objekty 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
 - chov domácího zvířectva v městských částech a nové satelitní příměstské zástavbě

e. podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu – navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít na stávajících a nových plochách 1NP (až maximálně 2 NP dle okolní zástavby) a podkroví
 - podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 RD
 - plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad

D9b (Pz7):**„Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“.****a. hlavní využití:**

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

b. přípustné využití:

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

c. podmíněně přípustné využití:

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

d. nepřípustné využití:

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

e. 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.)

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury

Zastavěná plocha stavby, podlažnost a výška stavby bude v souladu s aktuálně platným Územním plánem Strakonice. Plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského typu „Bi“ – objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. Stavební formy objektů a struktura zástavby pozemků budou řešeny ve formách podélných dispozic - nikoliv krychlové hmoty. Rodinné domy o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím.

Definice podkroví dle platného Územního plánu Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 11):

Podkroví = 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 povolena max. výška nadezdívky 1,3 m od úrovně nejvyšší vodorovné nosné konstrukce.

Vzájemné odstupy staveb rodinných domů budou respektovat ustanovení § 25 odst. 1, 2, 5, 7, 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů:

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

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

Předpokládaná kapacita lokality je 11 rodinných domů (5 v západní části, 6 v centrální a východní). Počet stavebních parcel a objektů RD není závazná, ale orientační.

Dopravní napojení plochy územní studie je navrženo z místních komunikací. Šířka veřejného prostoru v ploše ÚS s obousměrnou komunikací pro přístup k rodinným domům je 8 m. Tato plocha bude využita pro obousměrnou komunikaci, odstavňá stání osobních automobilů, zatravněné plochy osázené stromy, keři apod. Západní část území ÚS je přístupná z komunikace, která vede jižním směrem z návsi na pozemcích parc. č. 1295/3, 118/5, 118/12, 122/2, 122/3, 123/1, 1295/2 (západní větev). Centrální a východní plocha ÚS je napojena z východního směru komunikací na pozemcích parc. č. 1294, 103, 104, 105, 113/1, 114/1, 114/2 (východní větev). Obě větve dopravního napojení nejsou navzájem propojeny, proto jsou na jejich koncích navržena obratiště s dimenzí pro nákladní automobily (pro vozidla hasičského záchranného sboru). Jejich konkrétním řešením, tvarem a přesnou polohou se budou zabývat další fáze projektových dokumentací jednotlivých stavebních objektů v řešeném území. Při napojení na dopravní infrastrukturu je nutné zohlednit šířkové limity komunikací ve stávající zástavbě. Dopravní řešení bude posouzeno v následné podrobnější dokumentaci dle platných norem a příslušným dotčeným orgánem. Jednotlivé stavební pozemky v ploše ÚS budou mít provedeny samostatné sjezdy z těchto místních komunikací. Sjezdy se mohou pro dva sousední pozemky sdružovat.

Plocha ÚS leží mimo ochranné pásmo silnice I. třídy č. 22, která probíhá jižně od řešeného území osadou Nový Dražejov ve vzdálenosti cca 850 m.

Napojení na síť technické infrastruktury:

Inženýrské sítě jsou na základě příslušných stanovisek dotčených orgánů vybudovány ve veřejném prostoru v dimenzi uličního řádu - nikoliv jako přípojky. Inženýrské sítě lze na stávající řady napojit, mají dostatečné kapacity.

Elektro

Všechny pozemky ÚS lze napojit na distribuční soustavu EG.D. a.s. Trasy elektro vedení jsou navrženy samostatně pro západní a zbývající centrální a východní část. Nové podzemní rozvody NN jsou umístěny do plochy veřejného prostranství s komunikací západní i východní větve. Nové přípojky ke stavebním pozemkům budou provedeny z prodloužené trasy stávajícího podzemního vedení NN. Rozsah a průřez provedení kabelového vedení NN bude určen v prováděcím projektu, bude záviset na výši požadovaného příkonu.

Sítě ZTI:

Zásobování vodou a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod je řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství.

Vodovod

Zásobování vodou lokality ÚS je zajištěno z městského veřejného řadu ve správě Technických služeb Strakonice s.r.o. Pro západní část ÚS bude provedena nová větev veřejného vodovodního řadu s napojením na stávající řad na pozemku parc. č. 1296/2. Tato západní větev vede severojižním směrem od návsi k pozemkům ÚS. Východní větev nového veřejného vodovodního řadu je napojena na stávající na pozemku parc. č. 1293/2 a zásobuje centrální a východní část plochy ÚS. Trasy vedou v ploše veřejných prostranství s obousměrnou komunikací.

Kanalizace

Vzhledem k výškovým poměrům je dotčená lokalita v současnosti odkanalizována do přečerpávací stanice s omezenou kapacitou (ve správě Technických služeb Strakonice s.r.o.). Z tohoto důvodu není možné dešťové vody z nových zpevněných ploch komunikací ani bezpečnostní přepady napojit do stávající kanalizace. V řešeném území bude vybudována oddílná kanalizace, západní i centrální větev nové dešťové kanalizace budou zaústěny do umělého koryta vodního toku, které vede jižně od plochy ÚS na pozemcích v k. ú. Střela, místa napojení na pozemcích č. parc. 619/35 a 619/36.

Řešení srážkových vod nadále upřednostňuje jejich zasakování v místě spadu (zemní vsaky, nezpevněné zasakovací pásy, průlehy, vsakovací jímky apod.). Pokud bude prokázána nemožnost zasakování, budou srážkové vody akumulovány v dešťových zdržích (jezírka, akumulační nádrže apod.) s následným využitím srážkové vody např. k zálivce pozemků, popř. s regulovaným odtokem vypouštěným do oddílné dešťové kanalizace.

Parcely v západní části jsou napojeny na stávající západní větev splaškové kanalizace. Pro centrální část bude vybudován nový kanalizační řad splaškové kanalizace, který bude napojen do stávajícího řadu.

Vytápění objektů bude řešeno individuálně, teplovodní sítě nejsou v dosahu území.

Veřejné osvětlení není v lokalitě provedeno ani navrženo

Koncepce nakládání s odpady:

Koncepce odpadového hospodářství města vychází z plánu odpadového hospodářství Jihočeského kraje a plánu odpadového hospodářství města Strakonice. Řešení odpadového hospodářství objektů na ploše ÚS využívá stávající kontejnery na tříděný odpad (sklo, plasty, papír, nápojové kartony a textil), které jsou umístěny v osadě Starý Dražejov. Ukládání odpadů je řešeno v souladu se zákonem o odpadech - ve smyslu platné legislativy. V této koncepci bude město pokračovat i nadále.

5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území se nachází na plochách zemědělského půdního fondu. Je nutné respektovat zásady ochrany, které vyplývají ze zákona 334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského typu „Bi“ – objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby, nové i rekonstruované objekty musí svým architektonickým vyjádřením respektovat dané prostředí, především z hlediska použití tvaru, materiálu, barevnosti a sklonu střechy. Stavební formy objektů a struktura zástavby pozemků budou řešeny ve formách podélných dispozic - nikoliv krychlové hmoty. Rodinné domy o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím.

6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

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

Navrhované řešení územní studie nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Lokalita leží v ochranném pásmu letiště. Část plochy ÚS leží v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště. V platném Územním plánu Strakonice v souladu s ZÚR Jihočeského kraje je jako VPS vyznačena nová vzletová dráha letiště Strakonice (D12).

Část plochy ÚS leží v koridoru RR trasy. Jsou respektována stávající pásma radioreléových paprsků a zařízení. Řešení nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením.

7. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výška, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.)

Prostorové uspořádání staveb (výška zástavby, podlažnost a zastavěnost) bude vycházet z aktuálně platného Územního plánu Strakonice. Uliční ani stavební čáry nejsou stanoveny. Je stanovena pouze hranice zastavitelnosti pozemku, která určuje plochu pro umístění hlavního objektu. Hlavní objekt na pozemku bude vystaven uvnitř této plochy, která je vyznačena ve výkresu 02 – Výkres urbanistického řešení. Tato plocha splňuje požadavky na vzájemné odstupy staveb, které jsou definovány vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m. Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace). Dalším faktorem, který ovlivňuje hranici zastavitelnosti pozemku je velikost ochranných pásem sítí technické infrastruktury.

Umístění objektů není v grafické části determinováno. Stavby mohou být umístovány v navazujících správních řízeních kdekoli uvnitř „hranic zastavitelnosti pozemku“ za respektování všech zákonných podmínek.

Oplocení stavebních pozemků musí respektovat šířku minimálního veřejného prostranství. Pilíře s přípojkovými skříňemi budou integrovány do oplocení. Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude povoleno v rámci navazujících správních řízení.

V území řešeném územní studií lze dělit či scelovat pozemky. Při dělení a scelování pozemků a výstavbě na nich musí být dodrženy výše popsané regulativy, hlavně odstup hlavní stavby od hranic pozemku. Dělení pozemků musí být prováděno s ohledem na reálné umístění hlavních objektů ovlivněného trasami technické infrastruktury, jejich ochranných pásem a ochranných pásem komunikací. Na všechny stavební pozemky musí být zajištěn sjezd z komunikace. Nově vzniklé stavební pozemky musí být připojitelné na sítě technické infrastruktury.

8. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní infrastruktura:

Dopravní infrastruktura řešeného území bude navazovat na komunikační síť osady Starý Dražejov. Plocha ÚS je napojena ze dvou směrů - západní část na místní komunikaci probíhající západně od plochy ÚS, centrální a východní část z místní komunikace východně od plochy ÚS. Místní komunikace na západní i východní straně jsou napojeny severně na silnici III. třídy č. 02220, která vede přes návěs osady Starý Dražejov. Východní místní komunikace propojuje území v jižním směru se silnicí I. třídy č. 22, která prochází osadou Nový Dražejov. Šířka navrženého veřejného prostranství s obousměrnou komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů v ploše ÚS je 8 m. Místní komunikace obsluhující plochu ÚS budou zakončené obratištěm dimenzovaným pro nákladní vozidla (vozidla hasičských záchranných vozů). Tvar ani přesné umístění obratišť není závazné. Jejich konkrétní řešení bude upřesněno a projednáno v následujících řízeních. Jednotlivé stavební pozemky v ploše ÚS budou mít provedeny samostatné sjezdy z těchto místních komunikací (sjezdy pro dva sousední pozemky se mohou sdružovat). Je zachována pěší prostupnost území.

Doprava v klidu - parkování bude zajištěno na vlastním pozemku. Bude dodržena podmínka daná platným Územním plánem Strakonice - 2 parkovací stání umístěna na vlastním pozemku.

Dopravní připojení budoucích staveb v řešeném území bude podrobně navrženo v dalších stupních projektové dokumentace včetně projednání s dotčenými orgány.

Napojení na technickou infrastrukturu:

Nové elektro přípojky ke stavebním pozemkům budou provedeny z prodloužené trasy stávajícího podzemního vedení NN. Rozsah a průřez provedení kabelového vedení NN bude určen v prováděcím projektu, bude záviset na výši požadovaného příkonu.

Zásobování vodou lokality ÚS je zajištěno z prodlouženého městského veřejného řadu, z východní a západní větve.

Dotčená lokalita je v současnosti odkanalizována do přečerpávací stanice s omezenou kapacitou. Splaškové vody jsou z území dotčeného ÚS zaústěny do stávající západní větve splaškové kanalizace a do nově vybudovaného kanalizačního řadu pro centrální a východní část plochy ÚS zaústěného do stávajícího kanalizační trasy.

V území je nově vytvořena oddílná dešťová kanalizace pro likvidaci dešťových vod z území ÚS a ploch komunikací, která je zaústěna do umělého vodního koryta v k. ú. Střela.

V blízkosti řešeného území se nachází sdělovací vedení. Tato síť nebude do řešeného území přivedena. Veřejné osvětlení není navrženo. Vytápění objektů bude řešeno individuálně. Ochranná pásma všech sítí technické infrastruktury budou dodržena.

9. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

Obsah ÚS D9 (D9a, D9b)

A. Textová část	7 listů	
B. Odůvodnění	1 list	
C. Grafická část	2 listy	
	01 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 2 000, 3 000, 15 000
	02 VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ	1 : 1 000

ÚS je pořizovateli předána ve 4 vyhotoveních a 2x digitálně ve strojově čitelném formátu

ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie

Rada města Strakonice usnesením č. 855/2023 – kapitola 1, str. 3 + odůvodnění kapitola 1, str. 8 ze dne 17. 5. 2023 odsouhlasila pořízení Územní studie D9 v katastrálním území Dražejov u Strakonice.

Územní studie byla zpracována na základě Zadání územní studie pro plochu D9. Pořízení územní studie je dle platného Územního plánu Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 11) podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Návrh územní studie byl v průběhu zpracování konzultován s pořizovatelem územní studie, zástupci dotčených orgánů a správci inženýrských sítí.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Územní studie je zpracována v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

Při zpracování územní studie bylo postupováno v souladu se zadáním. Lokalita byla prověřena z hlediska prostorového řešení se zpracováním aktuálních požadavků města a vlastníků objektů. Územní studií byla zohledněna prostorová návaznost na okolní území. Dopravní napojení území je řešeno z místních komunikací. Pěší prostupnost území bude zachována. Funkční využití ploch je v souladu s platným Územním plánem Strakonice.

Nové přípojky ke stavebním pozemkům budou provedeny z prodloužené trasy stávajícího podzemního vedení NN. Vodovodní přípojky budou provedeny z prodloužené části veřejného vodovodního řadu. Splaškové vody budou odvedeny do přečerpávací stanice s napojením na kanalizační síť města (stávající a nová větev). Dešťové vody budou svedeny do nově vybudované oddílné kanalizace s vyústěním do umělého koryta vodního toku v k. ú. Střela. Sítě pro vytápění nejsou v dostupné vzdálenosti řešeného území a budou řešeny individuálně. Veřejné osvětlení není navrženo.

4. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Řešené území bude navazovat na komunikační síť osady Starý Dražejov, je napojeno ze dvou směrů. Západní část - na místní komunikaci západně od plochy ÚS, centrální a východní část - z místní komunikace východně od plochy ÚS. Místní komunikace na západní i východní straně jsou napojeny severně na silnici III. třídy č. 02220, která vede přes náves osady Starý Dražejov. Východní napojení přes místní komunikaci propojuje území v jižním směru se silnicí I. třídy č. 22, která prochází osadou Nový Dražejov.

5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Koncept řešení území je navržen s důrazem na maximální využitelnost pozemků při zachování hodnot lokality pro plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského charakteru.

Pozemky jsou dopravně napojeny ze dvou směrů – východního a západního, obě větve nejsou navzájem propojeny z důvodu maximálního využití pozemků pro novostavby RD a plochy zahrad. Z tohoto důvodu jsou obě místní komunikace ukončeny obratišti s dimenzí pro nákladní vozy (vozidla Hasičského záchranného sboru). Jednotlivé stavební pozemky budou mít provedeny sjezdy z těchto místních komunikací.

6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Zpracovaná územní studie je v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území.

7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

K návrhu územní studie byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, Praha 6, č.j. MUST/050060/2023/OR/cer ze dne 25.10.2023

- Bez připomínek

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, č.j. MUST/053286/2023/OR/cer ze dne 14.11.2023

- Bez připomínek

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, č.j. MUST/053790/2023 ze dne 16.11.2023

- Bez připomínek

Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4, č.j. MUST053904/2023/OR/cer ze dne 16.11.2023

- Bez připomínek

K návrhu územní studie nebyla ve stanoveném termínu uplatněna žádná připomínka.