

## **A - Textová část**

---

### Územní studie: Dražejov D11 - aktualizace

**Ing.arch. Václav Franěk**

**5.5.2016**

## Obsah

<b>Textová část územní studie</b> .....	3
1) Základní údaje .....	3
2) Vymezení řešeného území .....	3
3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	7
4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii .....	8
5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu .....	13
6) Podmínky pro technickou infrastrukturu .....	13
7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území .....	14
8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví .....	15
9) Druh a účel umísťovaných staveb .....	15
10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	15
11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie .....	16
<b>Odůvodnění územní studie</b> .....	17
1) Údaje o pořízení územní studie .....	17
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD .....	17
3) Údaje o splnění zadání územní studie .....	17
1. Vymezení řešeného území .....	17
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	18
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS .....	18
4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu .....	18
5. Podmínky pro technickou infrastrukturu .....	18
6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví .....	19
7. Druh a účel umísťovaných staveb .....	19
8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	19
4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení .....	19
5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území .....	19
6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů .....	20

## Textová část územní studie

### 1) Základní údaje

**Zadavatel / Pořizovatel:** MěÚ Strakonice, Odbor rozvoje – úřad územního plánování  
Velké náměstí 2  
38621 Strakonice  
IČ: 00251798

**Zhotovitel:** BUILDING-INVESTMENT, s.r.o  
Doubravice 40, 387 35 Doubravice  
IČ: 65415680  
Ing.arch. Václav Franěk, ČKA: 2507

**Místo stavby:** Dražejov  
**Katastrální území:** Dražejov u Strakonic

**Celková plocha území:** 38500 m<sup>2</sup>

### 2) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází západně od města Strakonice, mezi příměstskými částmi Dražejov a Vrt, je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Města Strakonice jako plocha D11 bez dalšího dělení, s využitím podmíněným vypracováním územní studie. Jedná se o aktualizaci původní územní studie pro toto území schválené dne 4.10.2013.

**Rozloha řešeného území: 37850 m<sup>2</sup>**

Dle návrhu je orientační kapacita území 27 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů (81 obyvatel) s výměrami 670-1779 m<sup>2</sup>. Tato parcelace není závazná. Stavební parcely jde za dodržení ostatních podmínek územní studie v rámci jednotlivých ploch pro bydlení Br-rodinné domy libovolně spojovat, dělit nebo posouvat jejich hranice. Nesmí ovšem dojít ke snížení celkové kapacity stavebních pozemků o méně než 15%.

#### **Plochy území:**

- celková plocha řešeného území:	38 500 m <sup>2</sup>
- plochy určené k bydlení	29 576 m <sup>2</sup>
- požadovaná výměra zeleně dle vyhl.269/2009 Sb	1 925 m <sup>2</sup>
- studií vymezená plocha veřejné zeleně	2 873 m <sup>2</sup>
- studií vymezená plocha veřejného prostoru	2 067 m <sup>2</sup>
- veřejné komunikace	3 339 m <sup>2</sup>

**Pozemky územní studie:**

Parcelní číslo: **72**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6001  
Výměra [m2]: 6789  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **71/3**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6265  
Výměra [m2]: 823  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **st. 658**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6265  
Výměra [m2]: 163  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo: **st. 659**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6265  
Výměra [m2]: 15  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo: **71/1**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1543  
Výměra [m2]: 1925  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **1092/17**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 68  
Výměra [m2]: 348  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **1092/15**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6216  
Výměra [m2]: 1013  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **68**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 5460  
Výměra [m2]: 2839  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **st. 717**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 5460  
Výměra [m2]: 175  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na pozemku: č. p. 585

Parcelní číslo: **st. 718**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 5460  
Výměra [m2]: 24  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na pozemku: bez čp / č. ev., jiná stavba

Parcelní číslo: **67/2**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1524  
Výměra [m2]: 1020  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **st. 705**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1524  
Výměra [m2]: 27  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na pozemku: bez čp / č. ev., garáž

Parcelní číslo: **st. 704**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1524  
Výměra [m2]: 108  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na pozemku: č. p. 584

Parcelní číslo: **1092/19**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6242  
Výměra [m2]: 1510  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **1092/20**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6243  
Výměra [m2]: 215  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **65**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1535  
Výměra [m2]: 4422  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **1092/9**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6086  
Výměra [m2]: 1121  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **1092/10**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 6112  
Výměra [m2]: 1099  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **53/2**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1  
Výměra [m2]: 249  
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **54/2**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 4463  
Výměra [m2]: 1039  
Druh pozemku: trvalý travní porost

Parcelní číslo: **56/3**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1180  
Výměra [m2]: 145  
Druh pozemku: trvalý travní porost

Parcelní číslo: **54/3**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 4463  
Výměra [m2]: 943  
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **56/4**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1180  
Výměra [m2]: 196  
Druh pozemku: zahrada

Parcelní číslo: **57/1**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 767  
Výměra [m2]: 2595  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **58**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1420  
Výměra [m2]: 5025  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **61/1**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 1435  
Výměra [m2]: 20282  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **62**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 4078  
Výměra [m2]: 3272  
Druh pozemku: orná půda

Parcelní číslo: **1087**  
Obec: Strakonice [550787]  
Katastrální území: Dražejov u Strakonic [755940]  
Číslo LV: 5451  
Výměra [m2]: 7842  
Druh pozemku: orná půda

### **3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování ÚPD Města Strakonice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na východním okraji města. Jelikož se jedná o aktualizaci původní územní studie pro toto území schválené dne 4.10.2013, cílem této aktualizace je především upravit dopravní řešení v souladu se stávající parcelací území.

Zadání územní studie zpracoval Mgr. Robert Flachs – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Dražejov má jako součást městská část Města Strakonice vypracovanou ÚPD. Nový Územní plán Strakonice byl vydán Zastupitelstvem města Strakonice formou opatření obecné povahy dne 14.12.2011. Územní plán Strakonice nabyl účinnosti dne 2. ledna 2012. Nabytím účinnosti Územního plánu Strakonice pozbyl platnosti Územní plán sídelního útvaru Strakonice z roku 1998 včetně jeho schválených a vydaných změn.

Vymezení ploch podle způsobu využití v územní studii:

**Plochy pro obytnou zástavbu**

**Br** – plochy bydlení, rodinné domy

**Plochy komunikací**

**DI** – plochy dopravní infrastruktury

**Plochy veřejného prostranství**

**PZ** – plochy zeleně

**PV** – plochy veřejné

#### **4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii**

Řešená lokalita leží v současnosti zastavěném území obce a na jeho okraji, funkčně je vymezena v souladu se zpracovaným územním plánem města. Fyzicky je plocha vymezena ze severu a západu komunikacemi a stávající zástavbou, z jihu a západu pak linií definovanou územním plánem. Jedná se o plochu D11.

#### **Funkční regulativy z ÚPD Města Strakonice**

##### **Br - Plochy bydlení rodinné domy**

Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu - navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a střešní podlaží (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. Bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku

##### **Funkce hlavní**

- 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 dům



- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- související dopravní a technické infrastruktury 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.
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

#### Podmínečně 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 m<sup>2</sup> podlahové plochy
- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 150 m<sup>2</sup>)
- velkokapacitní stavby občanského vybavení (větší než 150 m<sup>2</sup>)
- velkokapacitní stavby pro dopravu (větší než 150 m<sup>2</sup>)
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití podmínky prostorového uspořádání

## **PV - Plochy veřejných prostranství**

Všechna existující veřejná prostranství (definice dle § 34 zákona o obcích) musí být zachována (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. S touto výjimkou se počítá především v případě rozšíření zastavěných ploch dále do zemědělských ploch Zo dle ÚPD. Plochy PV.1/3/4 jsou navrženy tak, aby bylo možné je v tomto případě změnit na plochy dopravních komunikací. Proto je nutné, aby veškeré stavby v plochách PV.1/3/4 byly stavebním úřadem povoleny pouze jako stavby dočasné.

#### Hlavní využití

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

#### Přípustné využití

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky  
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)

- 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

- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, 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 kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí

- zázemí – zástavba drobným objektem občanské vybavenosti (např. sociální zařízení, drobné, občerstvení apod. do 25 m<sup>2</sup>)

- stavby občanské vybavenosti pokud nedojde k omezení veřejného prostranství (podzemní objekt nebo patrový objekt s přízemím využitým jako veřejné prostranství s neomezeným přístupem), stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu

#### 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 např. podél nábřeží, 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, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky

- sjezdy k jednotlivým pozemkům rodinných domů

- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- 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 kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí
- hřiště, otevřená koupaliště a vodní plochy, pláže
- zázemí – zástavba drobným objektem občanské vybavenosti (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.) pokud doplňuje hlavní účel funkční plochy, stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu

#### 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 zeleně (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)
- je doporučeno, aby plocha mezi tělesem MK Virtova a lokalitou ÚS D11, která není z většiny součástí plochy této studie, byla využita pro izolační zeleň (požadavek byl převzat z aktuální verze ÚS, kde byla zohledněna podmínka MěÚ Strakonice – odboru životního prostředí o nezastavitelném pásmu podél MK v minimální šíři 5m)

## **DI - Plochy dopravní infrastruktury**

#### Hlavní využití:

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů dopravy (zařízení pozemních komunikací, železničních drah, letišť a jiných druhů dopravy) včetně ochranných pásem

#### Přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty, naučná stezka
- dálnice, rychlostní, silnice I.třídy, silnice II.třídy, silnice III.třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny

součástí komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)

- plochy železnice včetně ochranných pásem - včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné a izolační zeleně, pohotovostní ubytování, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, kiosky apod.

- plochy letecké dopravy, další navazující služby a zařízení (terminál pro přepravu osob a zboží, sklady související s leteckou dopravou). Dále činnosti určené pro servis a výrobu leteckých dopravních prostředků, umístěné v ploše letiště z logistických důvodů

- logistická centra jako plochy kombinované dopravy - zahrnují zpravidla pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

#### Podmíněně přípustné využití:

- podmíněně přípustné je umísťování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umísťovány do zelených pásem, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní (např. stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu)

- účelově nezastavitelné území – jako územní rezerva pro výhledové vedení komunikace

- izolační a ochranná zeleň

- podzemní parkoviště jsou možná ve všech funkčních plochách, v případě, že plocha nad nimi je využita v souladu s předmětným funkčním využitím

#### Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

### **Závazné prvky plošné a prostorové regulace**

• Stavební a uliční čára – není určena.

• Uliční profil – šířka uličního profilu hlavních komunikací je stanoven na 8-11 m, 8 u plochy DI.2, 11m pak u ploch DI.1/3, kde je vytvořena rezerva pro budoucí rozvoj území. Plocha DI.2 je navržena pro samostatný sjezd k pozemku SP.s2 v šířce 3,5m. Vlastní uspořádání a šířky jednotlivých pruhů jsou navrženy v grafické části, přesněji budou stanoveny v dalším stupni PD.

• Vzdálenost mezi hlavními stavbami je minimálně 7,0 m. Zastavitelné území pro hlavní stavbu jednotlivých stavebních pozemků je 2 m od hranice sousedního pozemku. Tento požadavek se týká také garáží či jiných doplňkových staveb. Pro stavby doplňkové je toto možné nedodržet za předpokladu vydání výjimky z vyhlášky č.501/206 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vydané MěÚ Strakonice, Odbor stavební úřad.

• Koeficient zastavění = 30% - stanovuje maximální využití plochy jednotlivých stavebních pozemků. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (garáž, altán, pergola, bazén, skleník apod.) k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, terasy, chodníky) se do zastavěné plochy nezahrnují.

• Výšková regulace zástavby:

Rodinné domy: max. 2 NP + podkroví, stavby nebytové: max. 1 NP

- Orientace vstupu a vjezdu na st. pozemky je stanovena ve výkrese dopravní infrastruktury. Jejich umístění je možné změnit na základě individuálního souhlasu pro jednotlivé pozemky od Města Strakonice.
- U jednotlivých rodinných domů bude na vlastních pozemcích umístěno kryté nebo odstavné stání v počtu 2 ks vždy pro jednu hlavní stavbu.

## 5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území bude řešeno ze stávajících místní komunikace (Virtova) a komunikace III/020002 (K Dražejovu) dle výkresu dopravní infrastruktury.

Vnitřní komunikace jsou navrženy v šířkách a prostorovém uspořádání tak, aby sloužili jak v nynějším navrhovaném stavu, tak při možném budoucím rozšíření zastavěného území.

V této navržené situaci by všechny vnitřní komunikace fungovaly v režimu obytné zóny dle ČSN 73 6101 (TP130), plocha DI.2 o šířce 8m a DI.3 o šířce 11m. Tím byly v území vytvořeny rezervy pro případné rozšíření zastavěného území a jeho dopravní napojení přes plochu DI.3 za použití ploch PV.1/3/4, tyto vzniklé páteřní komunikace by svým šířkovým uspořádáním mohli dále fungovat v režimu Zóny 30 dle ČSN 73 6101 (TP218).

Jednotlivá parkovací stání nejsou umisťována, parkování bude možné v uličním prostoru komunikace dle příslušných ČSN a TP.

## 6) Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na ploše řešené území studií se nachází nadzemní vedení vysokého napětí s trafostanicí situované v ose severního okraje lokality. Odtud je vedeno podzemním kabelem vedení NN pro jediný stávající dům v této lokalitě. Kanalizační a vodovodní řad je doveden na samotný okraj území k hlavnímu dopravnímu napojení z obce. Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí.

### **Elektroenergetika - zákon č.458/2000 Sb.**

nadzemní vedení	nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	od krajního vodiče
nadzemní vedení	nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m	od krajního vodiče
podzemní vedení	do 110 kV včetně	1 m	po obou stranách kraj.kabelu
podzemní vedení	nad 110 kV	3 m	po obou stranách kraj.kabelu

### **Vodovody a kanalizace - zákon č.274/2001 Sb.**

vodovodní řad do průměru 500 mm včetně	1,5 m
kanalizační stoka do průměru 500 mm včetně	1,5 m

### **Plynárenství – zákon č.458/2000 Sb.**

nízkotlaký a středotlaký plynovod v zast. území obce	1 m	na obě strany od půdorysu
ostatní plynovody	4 m	na obě strany od půdorysu

## **Telekomunikační vedení - zákon č.151/2000 Sb.**

podzemní telekomunikační vedení

1,5 m

### Návrh technické infrastruktury:

#### ***Vodovod***

- Nové trasy budou napojeny na stávající rozvody u severního a jihozápadního okraje území. Jsou stanoveny dva páry napojovacích bodů – z jihozápadu na DN90 PE a DN80Li, ze severu pak oba DN 80Li. Na hlavní trase vodovodu vedoucí územím budou v blízkosti křížení komunikací ploch DI.2 a DI.3 jsou umístěny dva nadzemní hydranty (označeny v gr. části H), na ostatních úsecích je doporučeno na koncích každé vodovodní páteře umístění podzemních hydrantů.

#### ***Kanalizace***

- Odpadní vody z RD budou svedeny samostatnou kanalizací do stávající obecní kanalizace DN300, dále přes hlavní kanalizační sběrač do městské ČOV. Dva napojovací body podél MK Virtova u západního okraje území. Dešťové vody z jednotlivých stavebních pozemků a domů budou likvidovány na samotných pozemcích pomocí zasakování, poté zadržovány případně odvedeny oddílnou dešťovou kanalizací, až jako poslední a krajní možnost vypouštěny do jednotné kanalizace.

#### ***Plynovod***

- Napojeno ze severu a ze západu na stávající středotlaký plynovod

#### **Telekomunikační vedení**

- Napojení ze severu nebo v celé délce západního okraje území

#### ***Elektro***

- Zásobování lokality bude zabezpečeno ze stávající TS na jihozápadním okraji řešeného území podzemním kabelem a také ze severu svedením nadzemního kabelu ze stávajícího sloupu NN. Pozemky přímo přiléhající k MK Virtova lze napojit protlakem z druhé strany komunikace.

#### ***Veřejné osvětlení***

- Napojeno na stávající vedení VO je možné na čtyřech místech, jedno na severním okraji řešeného území a tři na západním okraji podél MK Virtova, všechny shodně v místě napojení nově navržených křížení komunikací.

## **7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území**

Obec Dražejov patří do správního obvodu města s rozšířenou působností Strakonice, které je nejbližším střediskem zaměstnanosti i občanského vybavení.

Územní plán předpokládá rozvoj zástavby na východním okraji obce. Řešená lokalita je nejrozsáhlejší rozvojovou plochou pro obytnou zástavbu. Území je vymezeno stávající zástavbou a místní komunikací ze západní strany, komunikací III.třídy ze severu, ostatní

hranice jsou uměle vytvořeny návrhem samotné zástavbové lokality a plynule přechází do zemědělských ploch Zo.

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v obci (el. energie, vodovod, kanalizace, VO, plyn, telefon).

Plocha určená pro výstavbu je v severní polovině svažité k jihu, směrem k jihu se sklon snižuje, s nejnižší úrovní na jižním okraji. Pozemky jsou v majetku soukromých osob a obce, v současnosti v užívání pro zemědělskou výrobu (kultura orná půda, ochrana ZPF).

## **8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu RD nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- RD budou napojeny na veřejný vodovod.
- odpadní vody z jednotlivých RD v řešeném území budou odváděny oddělenou kanalizací do obecní kanalizační sítě, odvedené do městské ČOV
- pro rodinné domy bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody
- 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
- umístění ploch kontejnerů na tříděný odpad (plasty, sklo, papír) bude stávající v dochozí vzdálenosti, dále pak v centru osady Starý Dražejov (zde navíc elektro odpad a kontejner na oleje) a také u sportoviště navazující osady Virt, ostatní tříděný odpad a biologicky rozložitelný komunální odpad lze odvézt do sběrného dvora Města Strakonice
- nutno respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží
- v rámci uličního prostoru bude možné podél komunikací vymezit plochy pro ozelenění, na jednotlivých stavebních parcelách jsou podmínky pro „zelené plochy“ dány koeficientem zastavění, uvedeném v regulativech pro výstavbu RD.
- další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení plochy veřejného prostranství a zeleně

## **9) Druh a účel umísťovaných staveb**

Charakter staveb je jednak dán druhem plochy Br vycházející z ÚPD a dále pak vychází z odstavce 4 textové části této územní studie.

**Rodinné domy:** max. 2 NP + podkroví

**Stavby nebytové:** max. 1 NP

## **10) Podmínky pro vymezení ochranná pásma**

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 6 této části.

ostatní omezující a určující vlivy:

- hydrogeologické podmínky
- případná radonová aktivita z podloží
- spádové poměry lokality a její orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy - s platností oznamovací povinnosti podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- ochranné pásmo vzletové roviny letiště

## **11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

**A Textová část (21xA4)**

**B Výkresová část**

- B-1 Situace širších vztahů ..... 2xA4 (A3) – 1:5000
- B-2 Urbanistické řešení ..... 8xA4 (A1) – 1:1000
- B-3 Inženýrské sítě ..... 8xA4 (A1) – 1:1000
- B-4 Dopravní řešení ..... 8xA4 (A1) – 1:1000



## **Odůvodnění územní studie**

### **1) Údaje o pořízení územní studie**

Obec Dražejov má jako součást Města Strakonice vypracovanou ÚPD. Nový Územní plán Strakonice byl vydán Zastupitelstvem města Strakonice formou opatření obecné povahy dne 14.12.2011. Územní plán Strakonice nabyl účinnosti dne 2. ledna 2012.

V Územním plánu Strakonice byla vyznačena zastavitelná plocha D11, v níž podmínkou pro rozhodování v území bylo stanovení vypracování územní studie. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jižním okraji obce. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. c. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Územní studie pro dané území byla zpracována, projednána a schválena v roce 2013.

V roce 2015 odbor rozvoje obdržel podnět vlastníka pozemků v dané lokalitě k aktualizaci dané územní studie. Rada města Strakonice souhlasila s návrhem na pořízení aktualizace územní studie usnesením č. 1344/2015 (35/2) ze dne 4.11.2015. Jedná se o aktualizaci původní územní studie pro toto území schválené dne 4.10.2013. Zadání územní studie zpracoval Mgr. Robert Flachs – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice. Zadání územní studie pro plochy D11 dle ÚPD Města Strakonice bylo projednáno odborem rozvoje s dotčenými orgány, které byly vyzooměny dopisem ze dne 26. 11. 2015. Oznámení o pořizování Územní studie Dražejov D11 (aktualizace) bylo rovněž zveřejněno na úřední desce. Po doplnění zadání územní studie byl vypracován návrh Územní studie Dražejov D11 (aktualizace) a přikročeno k jeho projednání. Návrh Územní studie Dražejov D11 (aktualizace) byl zveřejněn na úřední desce dne 5. 4. 2016 a rovněž byl doručen příslušným dotčeným orgánům.

### **2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**

*Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Města Strakonice jako plocha D11. Tato plocha nemá žádné další členění. V lokalitě je navrženo rozdělení na plochy Br pro zástavbu rodinnými domy, veřejnou zeleň PZ, veřejné prostranství PV a plochy dopravní infrastruktury DI.*

### **3) Údaje o splnění zadání územní studie**

#### **1. Vymezení řešeného území**

*Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Města Strakonice jako plocha D11. Tato plocha nemá žádné další členění.*

## **2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

*V územní studii se vycházelo z ÚPD Města Strakonice, tak aby bylo v nejvyšší možné míře vycházelo z jejích požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel, jako klidné lokality pro bydlení.*

## **3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS**

*Veřejný prostor je situováno rovnoměrně v celé lokalitě s páteřními komunikacemi obsahující veškerá dopravně-technická napojení. Odtud bude probíhat veškeré napojení sítí do ostatních částí lokality. Předností tohoto řešení je poloha v ose celé lokality s dobrou návazností i na stávající zástavbu a dostupnost pozemku z hlediska vlastnických vztahů.*

*Vymezení veřejných prostranství respektuje § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Z předešlé schválené ÚS byla zachována podmínka pro zohlednění stávající doprovodné zeleně – pásu stromů a keřů jdoucích podél MK Virtova, a to v šířce 5m.*

## **4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu**

*V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením na místní komunikaci Virtova a komunikaci III/02220 K Dražejovu. Komunikace byly navrženy funkční třídy D, s budoucím možnou změnou páteřních komunikací na funkční třídu C. Veškeré komunikace, které budou zpracovány do územní studie, splňují požadavky platného znění příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“. Byly vymezeny územní rezervy pro budoucí stavby komunikací, aby byly splněny požadavky na šířkové uspořádání komunikací včetně komunikací pro pěší (viz požadavky vyhl. 501/2006 Sb., na pozemky veřejných prostranství uvedené v § 22). Taktéž byla, již ve fázi zpracování územní studie, vzata v úvahu nutnost zachování čistých rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek. V územní studii bylo území D11 ohraničené komunikacemi Virtova a K Dražejovu dopravně vyřešeno tak, že bude zajištěn přístup i do území, které je v situaci ÚPD značeno Zo.*

## **5. Podmínky pro technickou infrastrukturu**

*Jsou stanoveny hlavní napojovací body technické infrastruktury, plocha pro tříděný odpad není vymezena, ale je dle regulativu možné její umístění ve veřejném prostranství zóny. Vzhledem k velikosti obce není v rámci této lokality uvažováno se situováním objektu občanské vybavenosti.*

*Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.*

*V řešené lokalitě pro zástavbu RD je umožněno využití obnovitelných a ekologických zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii tzn. např. tepelná čerpadla a solární kolektory. Rovněž tak využití síťově vázaných energií, především*

topného plynu, který je v lokalitě navržen. Omezení využívání uhelných paliv v nově vznikajících lokalitách určených k zástavby RD je z hlediska produkce emisí za zcela nutné.

## **6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Naopak jsou ve studii nově definovány plochy zeleně tak, aby bylo zajištěno hodnotné bydlení v dané lokalitě a zároveň bylo respektováno napojení lokality na stávající zástavbu na západě a severu a zemědělské půdy na východě.

V západní části plochy územní studie Dražejov D11 (podél ulice Virtova) se nacházejí vzrostlé dřeviny rostoucí mimo les. Bude-li potřeba kácet dřeviny, které splňují parametry vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, je v tomto případě nutné podat žádost o kácení dřevin rostoucích mimo les. Povolení ke kácení poté bude projednáno v samostatném správním řízení před započítáním investičních záměrů – dle ust. § 76 odst. 1 písm. a) zákona je pro povolení kácení dřevin rostoucích mimo les v tomto případě příslušný Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody.

## **7. Druh a účel umísťovaných staveb**

Uliční čára a výšková hladina byla stanovena projektantem na základě ÚPD a charakteru stávající zástavby. Nepřekročitelná stavební čára pro stavbu hlavní a rozmezí uliční čáry nebylo určeno, pouze hranice zastavěnosti ploch, která vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána. V řešené lokalitě bylo zohledněno ochranné pásmo silnice III/02002.

## **4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a možnou rekreaci a odpočinek v přírodě či veřejné zeleni v návaznosti na stávající okolní zeleň. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na obec.

## **5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami ze stavebního zákona a navazujících vyhlášek. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje obce vycházející z ÚPD.

## 6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

*Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány a správci sítí, jejich požadavky byly zapracovány do návrhu.*

Požadavky uplatněné k návrhu zadání územní studie:

**Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01 Strakonice, č.j. HSCB-6178-2/2015 UO-ST ze dne 10.12.2015**

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v návaznosti na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh zadání Územní studie Dražejov D11 a **souhlasí s připomínkou.**

V dotčeném území musí být zabezpečen zdroj požární vody a komunikace, které šířkově i konstrukčně odpovídají předpisům pro průjezd mobilní požární techniky.

*V lokalitě byly navrženy nové nadzemní a podzemní hydranty a zakreslené ve výkresu technické infrastruktury. Uliční prostor je navržen dostatečné dimenzi pro zásah Integrovaného záchranného systému, tj. 8-11m. U slepých komunikací delších než 50m je na konci navrženo obratiště pro nákladní vozy v dostatečné dimenzi pro otáčení hasících nákladních vozidel Hasičského záchranného sboru.*

**Městský úřad Strakonice – odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, č.j. MUST/057905/2015/ŽP/Chm ze dne 21.12. 2015**

**2) Závazné stanovisko dle § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen vodní zákon):**

Z hlediska státní správy ve vodním hospodářství souhlasíme s pořizováním územní studie s podmínkou.

Rodinné domy, navrhované k výstavbě v daném území, musí být napojeny na kanalizační řad města popř. na vodovodní řad obce. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemku, poté zadržovány nebo odvedeny oddílnou srážkovou kanalizací a až jako poslední a krajní možností je jejich vypouštění do jednotné kanalizace.

*Požadavky odboru životního prostředí byly beze zbytku převzaty do územní studie.*

**Městský úřad Strakonice, odbor dopravy, Velké Náměstí 2, 386 01 Strakonice zn. MUST/057906/2015/OD/rod ze dne 7.12.2015**

Odbor dopravy Městského úřadu Strakonice vydává z hlediska bezpečnosti silničního provozu a silničních zájmů komunikací k výše uvedenému toto stanovisko:

K pořizování územní studie Dražejov D11 (aktualizace) je v platnosti stanovisko zdejšího odboru č.j. MUST/017595/2013/OD/rod ze dne 16.5.2013.

### **Znění původního stanoviska:**

Odbor dopravy Městského úřadu Strakonice vydává z hlediska bezpečnosti silničního provozu a silničních zájmů komunikací toto vyjádření:

V územní studii musí být území D11 ohraničené komunikacemi Virtova a K Dražejovu dopravně tak, aby byl zajištěn přístup do území, které je v situaci označeno Zo.

Tento požadavek vychází z případu lokality Virt – Střela, nacházející se na opačné straně ulice Virtova směr Střela, kdy území není komunikačně vyřešeno, není vyřešen přístup do území a do budoucna je proto nezastavitelné.

*Požadavky odboru dopravy byly ve shodě s požadavky územního plánu splněny navržením ploch DI a PV jako přístupových ploch do plochy Zo.*

### Požadavky uplatněné k návrhu územní studie:

**Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01 Strakonice, c.j. HSCB-1965-2/2016 UO-ST ze dne 13. 4. 2016**

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) zákona c. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a § 12 odst. 2 písm. i) zákona c. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v návaznosti na zákon c. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh Územní studie Dražejov D11 a nemá připomínky ani námítky.

**Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice, č.j. KHSJ 10162/2016/HOK PT-ST ze dne 27. 4. 2016**

Bez připomínek

**Městský úřad Strakonice – odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, č.j. MUST/016848/2016/ŽP/Chm ze dne 20. 4. 2016**

- V západní části plochy územní studie Dražejov D11 (podél ulice Virtova) se nacházejí vzrostlé dřeviny rostoucí mimo les. Bude-li potřeba kácet dřeviny, které splňují parametry vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, je v tomto případě nutné podat žádost o kácení dřevin rostoucích mimo les. Povolení ke kácení poté bude projednáno v samostatném správním řízení před započítáním investičních záměrů – dle ust. § 76 odst. 1 písm. a) zákona je pro povolení kácení dřevin rostoucích mimo les v tomto případě příslušný Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody. Výše uvedeným návrhem územní studie nebudou dotčeny další zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny, s návrhem územní studie tedy při splnění výše uvedených podmínek souhlasíme.

*Požadavky odboru životního prostředí byly doplněny v textové části územní studie.*