

Textová část

Územní studie:

Dražejov D 17

k.ú. Dražejov u Strakonice

Vypracoval: Ing. arch. Dana Zákostelecká; P. Bezruč 632, 386 01 Strakonice

Datum: červenec 2015

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

A) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
9. Druh a účel umísťovaných staveb
10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí
7. Podklady předané pořizovatelem

VÝKRESOVÁ ČÁST

- 1 Situace – Koordinační situace 1:000
- 2 Situace – Situace širších vztahů 5:000

Studie byla odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu *.pdf. a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

A) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Základní údaje

Pořizovatel: MěÚ Strakonice, odbor rozvoje - úřad územního plánování
Velké náměstí 2
386 21 Strakonice
IČ: 00251798

Zhotovitel: ing. arch. Dana Zákostelecká
P. Bezruč 632, 386 01 Strakonice
ČKA: 01 237

Místo stavby: Strakonice
k.ú. Dražejov u Strakonic
plocha dle územním plánu Strakonice: D17

Datum: červenec 2015

2. Vymezení řešeného území

Řešené území je ohraničeno komunikací K Dražejovu z jihu, stávající zástavbou a větrolamem z východu, lesním masívem ze severu a stávající zástavbou ze západu. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice jako plocha D17. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení – rodinné domy“.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Nově řešená studie vymezuje využití pozemků na základě Územního plánu města Strakonice a stávajícího stavu v řešené lokalitě.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Územní studie rozpracovala koncepci prostorového uspořádání území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu dle stávajícího stavu v řešené lokalitě.

Lokalita je funkčně vymezena a je v souladu se zpracovaným Územním plánem Strakonice. Jedná se o plochy dle územně plánovací dokumentace města Strakonice: Dražejov D17

Funkční regulativy:

Br Plochy bydlení rodinné domy:

- a. hlavní využití: - zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- b. přípustné využití:
 - rodinný dům izolovaný, dvojdom, řadový
 - související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
 - 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.
- c. podmíněně přípustné využití:
 - zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla. - Tato činnost nesmí svým charakterem ovlivnit hygienické a estetické parametry okolní zástavby a narušovat obytnou funkci nad

zákonem stanovené limity.

- Živnostenský charakter je limitován náročností na dopravní obsluhu, vyloučena je doprava nad 5 t

- Plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.

- Hřiště

d. nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.) narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený územním plánem (čerpací stanice pohonných hmot, auto a motoopravny, truhlářství, strojněobráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami

- související občanské vybavení o výměře větší než 500 m² podlahové plochy, - stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 150 m²)

- velkokapacitní stavby občanského vybavení (větší než 150 m)

- velkokapacitní stavby pro dopravu (větší než 150 m²)

- velkokapacitní stavby technického vybavení

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu

- navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP a střešní podlaží

- podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD

- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad

- bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku

V řešeném území jsou níže uvedené limity využití území:

Ochranné pásmo vzletové roviny letiště

Ochranné pásmo silnice III. třídy

Ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkcí lesa

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území je řešeno ze stávající komunikace III. třídy (K Dražejovu) dle výkresu dopravní a technické infrastruktury. Středem územím prochází přístupová komunikace k jednotlivým stavebním parcelám.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále musí být

zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.

Řešení technické infrastruktury:

Vodovod

- trasy jsou napojeny na stávající rozvody.

Kanalizace

- odpadní vody z jednotlivých funkčních celků a komunikací jsou svedeny jednotnou kanalizací do stávající obecní kanalizace, dále pak do ČOV.

Elektro

- zásobování lokality je zabezpečeno ze stávajícího kabelového vedení.

Veřejné osvětlení

- stávající vedení veřejného osvětlení se nachází na jižním okraji řešeného území.

Teplovod (parovod)

- v dané ploše není řešeno napojení na centrální zdroj vytápění. Tato možnost však není řešením územní studie vyloučena.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Územní studie navazuje na požadavky Územního plánu města Strakonice. Řešená lokalita je menší lokalitou pro bydlení v rodinných domech.

Řešená lokalita je napojena na stávající řady inženýrských sítí v městě (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení).

Pozemky jsou v majetku soukromých osob a obce.

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

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

Objekty mají možnost napojení na veřejný vodovod.

Odpadní vody z jednotlivých objektů v řešeném území budou odváděny jednotnou kanalizací do městské kanalizační sítě, ukončené na ČOV.

Pro jednotlivé objekty bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody

Nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

9. Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je dán druhem plochy vycházející z územně plánovací dokumentace města Strakonice. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení – rodinné domy“.

10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranné pásmo vzletové roviny letiště

Ochranné pásmo silnice III. třídy

Ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkcí lesa

Ochranná pásma technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektrické vedení)

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

11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

A Textová část

B Výkresová část

1	Situace – Koordinační situace	1:000
2	Situace – Situace širších vztahů	5:000

B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořízení územní studie

V Územním plánu Strakonice vydaném Zastupitelstvem města Strakonice dne 14. 12. 2011 usnesením č. 184/ZM/2011 byly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území. Územní studie musí být schválena pořizovatelem a data o této studii vložena do evidence územně plánovací činnosti v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Podmínka zpracování územní studie pro dané území byla v územně plánovací dokumentaci vyvolána snahou vyřešit dopravní napojení pro všechny dotčené pozemky. Tato základní podmínka byla od doby pořízení Územního plánu Strakonice vyřešena změnou vlastnických vztahů v dané lokalitě. Tímto však nebyla dotčena skutečnost, že zpracování, schválení a zaevidování územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území. V předmětném území je již realizována technická a dopravní infrastruktura v centrální části prostřednictvím přístupové komunikace. Z tohoto důvodu územní studie z velké části zobrazuje stávající stav.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Řešené území je ohraničeno komunikací K Dražejovu z jihu, stávající zástavbou a větrolamem z východu, lesním masívem ze severu a stávající zástavbou ze západu. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice jako plocha D17. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení – rodinné domy“.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

V územní studii se vycházelo z územně plánovací dokumentace města Strakonice. Dopravní napojení území je řešeno ze stávající komunikace III. třídy (K Dražejovu) dle výkresu dopravní a technické infrastruktury. Středem řešeného území prochází přístupová komunikace k jednotlivým stavebním parcelám. Předmětnou komunikací jsou k jednotlivým parcelám vedeny přípojky inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina).

Územní studie je zpracována v souladu s projednaným zadáním územní studie.

4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita je řešena v souladu se stávajícím stavem v daném územím.

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

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami z platné územně plánovací dokumentace města Strakonice.

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

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány.

Policie České republiky - Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje - Územní odbor Strakonice, Dopravní inspektorát Strakonice, Plánkova 629, 396 01 Strakonice, č.j .KRPC-83268-1/ČJ-2015-020706 ze dne 19. 6. 2015

Veškeré komunikace, které budou zapracovány do územní studie, musí splňovat požadavky platného znění příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“. Je nutné, aby byly splněny požadavky na šířkové uspořádání komunikací (při zahrnutí požadavků na dostatečný počet parkovacích míst, dostatečnou šířku chodníků apod.) a dále požadavky vyhl. 501/2006 Sb., na pozemky veřejných prostranství uvedené v § 22 („nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 8 m“). Dále je nutné řešit v územní studii umístění parkovacích míst, aby v budoucnu nevznikaly problémy s parkováním vozidel na komunikaci v místech, kde je to zákonem zakázáno (viz např. § 25 odst. 3 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích – vedle stojícího vozidla musí zůstat zachován volný průjezd o minimální šířce 6 m, tzn. že pro umožnění parkování vozidel na komunikaci by tato musela být široká alespoň 8 m + chodník minimální šířka 2 m, celkem tedy 10 m, v opačném případě není možno na komunikaci parkovat). Taktéž je nutno již ve fázi zpracování územní studie vzít v úvahu nutnost zachování čistých rozhledových polí všech nově vzniklých i stávajících křižovatek.

Pořizovatel

V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny příslušnými dotčenými orgány.

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje - územní odbor Strakonice, Podsrpenská, 386 01 Strakonice, C.j.: HSCB-3103-2/2015 UO-ST ze dne 23. 6. 2015

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.

Pořizovatel

Zdroj požární vody se nachází v jižní části přístupové komunikace.

**Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje - územní odbor Strakonice,
Podsrpenská, 386 01 Strakonice, C.j.: HSCB-3103-4/2015 UO-ST ze dne 22. 7. 2015
Bez připomínek**

**Odbor životního prostředí MeÚ Strakonice, c.j. MUST/028314/2015/ŽP/Chm ze dne 1.
6. 2015**

Vyjádření z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb., (dále jen "zákon"):

K návrhu zadání Územní studie Dražejov D17 nemáme žádné připomínky. Upozorňujeme na existenci lokálního biokoridoru ÚSES č. 466 „Za Stínadly“ při východní hranici a regionálního biocentra č. 13 „Kuřidlo“ při severní hranici, jehož součástí je i zvláště chráněné území kategorie přírodní rezervace „Kuřidlo“.

2)Sdělení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Návrh zadání uvedený územní studie je v souladu s Územním plánem Strakonice, proto nemáme k návrhu „Územní studie Dražejov D17“ připomínek.

3) 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 vodovodní a kanalizační řad města. 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.

4)Vyjádření dle § 79 odst. 4 písm. b) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění (dále jen zákon o odpadech):

Z hlediska státní správy v odpadovém hospodářství nemáme připomínek. V územní studii budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu.

5)Vyjádření dle § 11 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákona o ochraně ovzduší):

Z hlediska ochrany ovzduší doporučujeme koncepčně řešit energetické zásobování staveb teplem a TUV s cílem nezvyšovat imisní zatížení lokality. Pro uvedenou lokalitu využít dostupnost plynárenské sítě a uvažovat i o využití zdrojů využívajících nízkopotenciální či sluneční energii.

6)Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen lesní zákon):

Po prostudování předloženého zadání Územní studie Dražejov D17 sdělujeme následující. Řešené území z části zasahuje do ochranného pásma lesních pozemků v k.ú. Dražejov u Strakonice (tj. do vzdálenosti 50 m od okraje lesa). Na některých pozemcích v předmětném území se již nacházejí stavby rodinných domů. Na základě této skutečnosti požadujeme, aby stavby rodinných domů byly umístěny ve vzdálenosti min. 15 m od hranice lesního pozemku p.č. 1039/1 vk.ú. Dražejov u Strakonice.

Upozorňujeme, že i po schválení Územní studie Dražejov D17 je třeba požádat zdejší orgán státní správy lesů o souhlas (popř. nesouhlas) s umístěním jakýchkoli prací či staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

Pořizovatel

3) *Územní studií je navrženo napojení na vodovodní a kanalizační systém města. Dešťové vody vznikající na pozemcích bydlení budou přednostně vsakovány na nich samých, poté zadržovány nebo odvedeny oddělenou kanalizací.*

5) *Pro jednotlivé objekty je možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody. Územní studie Dražejov D17 rovněž umožňuje zásobování teplem navržených objektu centrálním zdrojem tepla nebo s využitím plynárenské sítě.*

6) *I po zaevidování Územní studie bude třeba požádat orgán státní správy lesu o souhlas (popř. nesouhlas) s umístěním jakýchkoli prací či staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa dle lesního zákona.*

Připomínky

Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 43 Strakonice, c.j. Z986 ze dne 8. 6. 2015

V současné době se v blízkosti dotčené oblasti nachází teplovodní rozvody v naší správě a jsme připraveni zahájit jednání o možnosti zásobování i výše uvedené lokality. Prosíme o poskytnutí technických podkladů, návrh dopravní infrastruktury a uložení ostatních inženýrských sílí pro zpracování návrhu rozšíření teplovodních sítí.

Pořizovatel

Územní studie Dražejov D17 umožňuje zásobování teplem navržených objektu centrálním zdrojem tepla. Konkrétní řešení napojení na centrální zdroj tepla by bylo navrženo konkrétní projektovou dokumentací pro územní nebo stavební řízení..

Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 43 Strakonice, c.j. Z986 ze dne 8. 6. 2015

Na základě dostupných podkladů souvisejících se zpracováním územní studie pro rozvoj lokality s označením D17 - Dražejov a po jejich pečlivém prostudování si vás dovoluujeme informovat, že Teplárna Strakonice, a. s. nebude investovat finanční prostředky do rozšíření teplovodní sítě pro zásobování výše uvedené lokality tepelnou energií.