

VYHLEDÁVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE PODSKALÍ STRAKONICE

k. ú. Strakonice



ČISTOPIS

Zpracovatel:

Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová

Pořizovatel:

MÚ Strakonice

Datum: říjen 2022

Číslo zakázky: 21-065.1

OBSAH:

A.	TEXTOVÁ ČÁST	1
A.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
A.2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	1
A.3.	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU (STAV, PROBLÉMY, LIMITY, ZÁMĚRY).....	2
A.4.	NÁVRH ŘEŠENÍ.....	4
A.5.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ	9
B.	ODŮVODNĚNÍ	10
B.1.	ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	10
B.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	10
B.3.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	15
B.4.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	15
B.5.	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	16
B.6.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ.....	17
B.7.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ	17
C.	GRAFICKÁ ČÁST	18

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Místo: město Strakonice, katastrální území Strakonice

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

Zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.
Vodní 12/42
370 06 České Budějovice
Ing. arch. Jiří Brůha ČKA – 00103

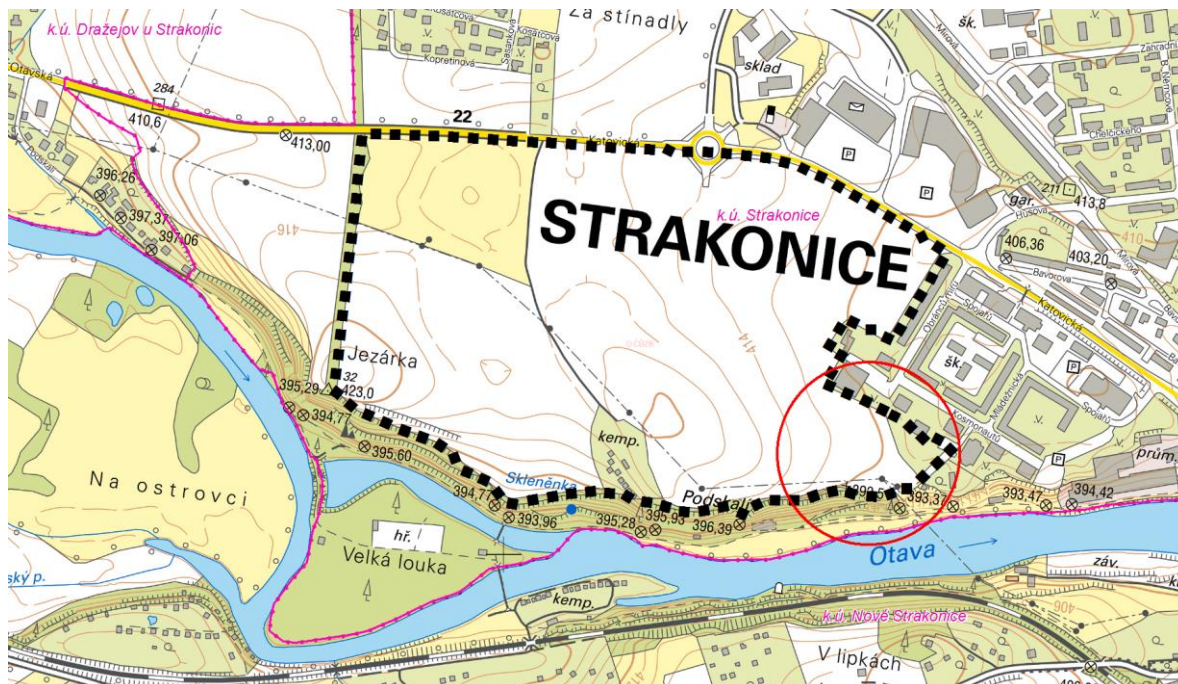
A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita Podskalí je území vymezené ze severu komunikací I/22, ze západu stávajícím větrolamem, z jihu doprovodnou zelení podél řeky Otavy a z východu stávající zástavbou sídliště Mír (viz obr. č. 1). Územním plánem Strakonice je toto území rozčleněno do několika funkčních ploch (plocha občanského vybavení, smíšené obytné, bydlení, veřejné prostranství, rekreace) a třech lokalit, ve kterých je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území (Podskalí 1,2,3).



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

V průběhu projednávání vyhledávací studie (dále „VS“) vyplynul požadavek pořizovatele k rozšíření řešeného území o jihovýchodní cíp území, tj. o plochu přimknutou k zástavbě ulice Kosmonautů a domu dětí a mládeže – viz obr. č. 2.



obr. č. 2: Zákres řešeného území s vyznačením jeho rozšíření, podkladová mapa zdroj ČÚZK

A.3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU (STAV, PROBLÉMY, LIMITY, ZÁMĚRY)

A.3.1. Současný stav území

Řešené území je dopravně napojeno ze severu ze stávající okružní křižovatky silnic I/22 a III/13911. Jižně od rondelu je umístěn objekt pro obchodní prodej – zahradnictví a jihovýchodně probíhá dostavba objektu řetězce hypermarketu Kaufland včetně parkoviště. Druhý vjezd do území je v současnosti realizován v rámci projektu OC Kaufland viz obr. 3, a to severovýchodně napojením na stykovou křižovatkou I/22 x MK k parkovišti nákupního parku Strakonice nacházejícímu se severně od silnice I. třídy.

Na jihu území se nachází Kemp Otava, jedná se o zastavěné území poblíž řeky s umístěnými chatkami. Příjezd je zajištěn zpevněnou cestou napojenou ze severu na silnici I. třídy.

Veškeré ostatní plochy jsou v současnosti zemědělsky využívány, obhospodařované, evidované jako trvalé travní porosty a orná půda. Ve východní části je území s pozemky charakteru zahrady, jedná se o část dělenou na jednotlivé pozemky, mezi kterými je patrné vedení budoucí komunikační osy.

Lokalita je bez vzrostlé zeleně, ojediněle se solitérními dřevinami. Z jihu a západu je přimknutá k lesním porostům – na západě stávající „větrolam“, na jihu se nachází zalesněný svah nad řekou Otavou.

A.3.2. Problémy v území

Řešené území VS je limitováno trasováním sítí technické infrastruktury, které je nutné respektovat. Mezi nejmarkantnější limit patří ochranné pásmo venkovního vedení elektrické sítě vedoucí skrz území ze severozápadního rohu do jihovýchodního se stávající sloupovou trafostanicí umístěnou na pozemku p. č. 336/4 v k. ú. Strakonice. Západ a jih území se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je jižní oblast území zahrnující řeku Otavu i přilehlé pozemky zasahující do VS značena jako prvek územního systému ekologické stability - regionální biocentrum RBC46. V místní části Jezárka je území archeologického naleziště I. typu. Ze severu je lokalita limitována ochranným pásmem silnice I. třídy. Problémem lokality je její napojení na silnici I. třídy, v současnosti jedním stávajícím sjezdem z okružní křižovatky, druhým stávajícím sjezdem u nového objektu obchodního řetězce Kaufland.

Při řešení území je důležité tyto problémy i limity vhodně zakomponovat do navrhovaného způsobu využití území a zvoleného urbanistického návrhu.

A.3.3. Limity využití území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou).

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo kanalizační stoky,
- ochranné pásmo podzemního vedení NN,
- ochranné pásmo venkovního vedení VN,
- ochranné pásmo komunikačního vedení,
- ochranné pásmo radioreléové trasy Ministerstva obrany ČR,
- ochranné pásmo letiště Strakonice,
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod,
- území s archeologickými nálezy 1. a 3. stupně,
- územní systém ekologické stability - regionální biocentrum RBC 46,
- vzdálenost 50 m od okraje lesa,
- ochranné pásmo silnice I. třídy (I/22).

A.3.4. Záměry v území

Vyhledávací územní studie Podskalí shrnuje předběžné informace o stavu území, problémech, limitech a záměrech v území. Prověřuje a zhodnocuje územní podmínky pro dané území, analyzuje aktuální stav, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Studie prověřuje návrh nového funkčního využití území a ve vazbě na nalezená řešení navrhuje novou hranici ploch, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Studie shrnuje využití území ve vazbě na podmínky vyplývající z územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů a navrhuje řešení ve vazbě na navrhovanou urbanistickou koncepci.

A.4. NÁVRH ŘEŠENÍ

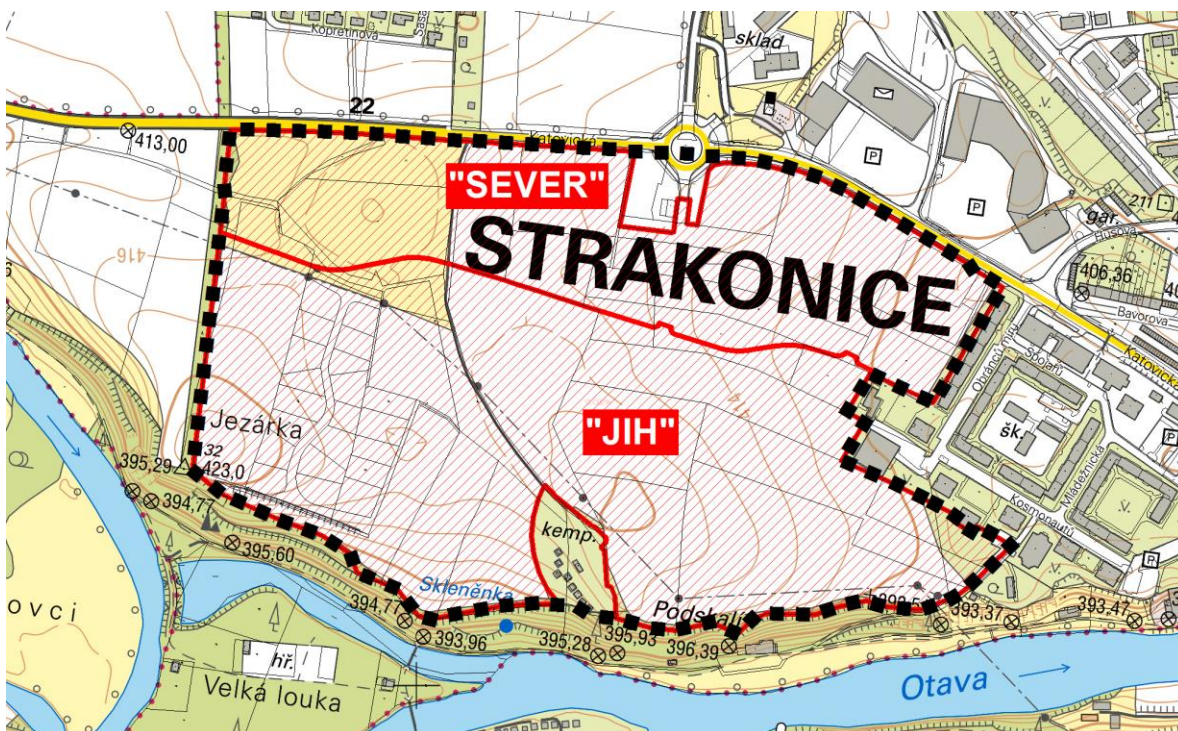
A.4.1. Urbanistické řešení

Řešené území vychází ze zastavitelných ploch vymezených v ÚP – jedná se o lokality s podmínkou zpracování územních studií Podskalí 1, Podskalí 2 a Podskalí 3, ke kterým je přičleněn jihovýchodní cíp umístěný v návaznosti na zástavbu sídliště Mír. Území je zahrnuto z důvodu ucelení lokality a nalezení vhodného využití pro celek. Dle platného ÚP se jedná o zastavitelné plochy s indexy ST51 Pz, ST52a Pz, ST53 Bsr, ST54 Bb, ST55 On a ST56 Sbp a zastavěné území s využitím Rv, On, DS.

Využití ploch stávající ÚP definuje:

- Bsr PLOCHY BYDLENÍ smíšené – rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci
- Bb PLOCHY BYDLENÍ bytové domy
- On PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ ne veřejný zájem
- Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
- Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ bydlení a podnikání
- Rv PLOCHY REKREACE plochy rekreace veřejné
- DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční doprava

Cílem VS je prověřit a zhodnotit územní podmínky pro dané území. Na základě vyhotovení analýzy současného stavu v kontextu s platnou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady, stavebních záměrů v území (města Strakonice i soukromých investorů), možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je zvolena koncepce, která člení území na dvě nové zastavitelné plochy – „sever“ a „jih“ – viz obr. č. 3.



obr. č. 3: Navrhované členění zastavitelných ploch do ÚP

Polygon SEVER je přimknutý ke stávající silnici I/22 (ul. Katovická) a zahrnuje zastavitelnou plochu s indexem STxx s využitím On – *plochy občanského vybavení neveřejný zájem*, Pz – *plochy veřejných prostranství veřejná zeleň*, Pv – *plochy veřejných prostranství* a Sbp – *plochy smíšené obytné bydlení a podnikání*. U severního polygonu se nachází část zastavěného území, jedná se o stávající okružní křižovatku silnic I/22 a III/13911 a plochu On se stavbou občanského vybavení (zahradnictví).

Polygon JIH navazuje na severní v místě páteří komunikace protínající od západu k východu řešenou lokalitu a vymezuje oblast až na jih k zalesněnému svahu řeky Otavy. Území definuje zastavitelnou plochu s indexem STxx s využitím Bb – *plochy bydlení bytové domy*, Br – *plochy bydlení rodinné domy*, Pz – *plochy veřejných prostranství veřejná zeleň*, Pv – *plochy veřejných prostranství* a Sbp – *plochy smíšené obytné bydlení a podnikání*.

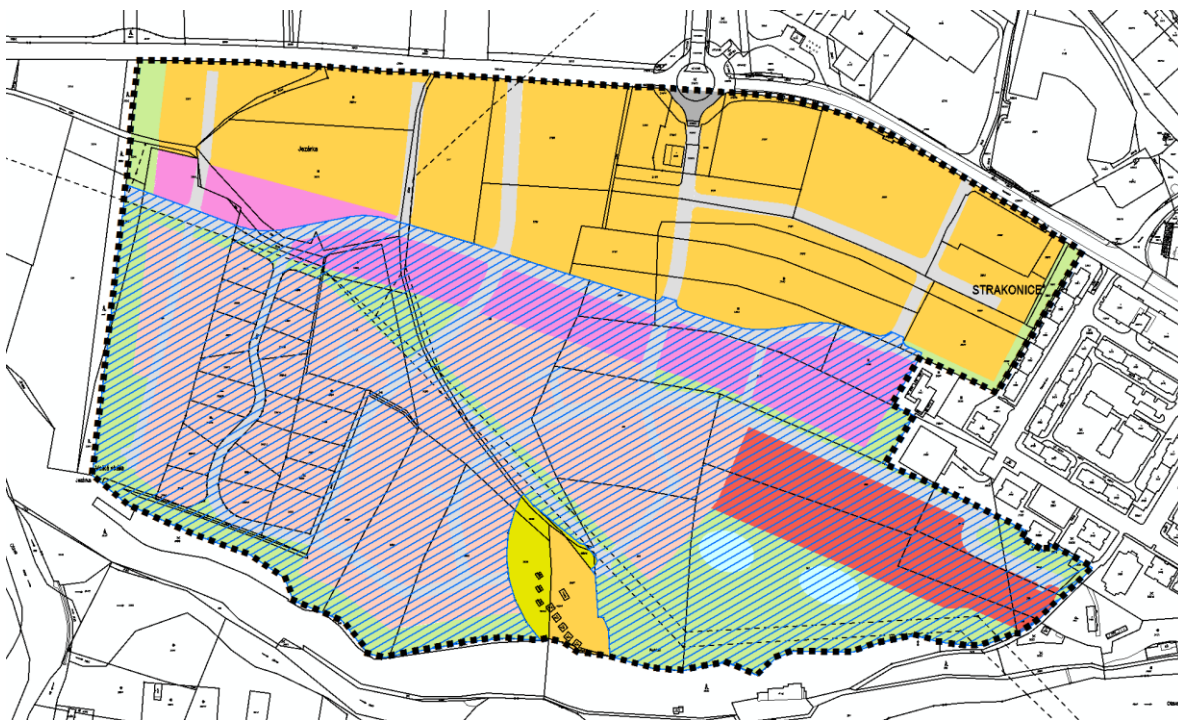
Souhrn způsobu využití ZASTAVITELNÝCH ploch navrhovaných VS:

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

Souhrn způsobu využití ploch ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ navrhovaných VS:

- Rv PLOCHY REKREACE PLOCHY REKREACE VEŘEJNÉ
- On PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ neveřejný zájem
- Pv PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční doprava

Navržená koncepce členění území na obslužný komunikační skelet, pozemky veřejných prostranství, pozemky pro bydlení v rodinných domech i bytových domech, občanské vybavení, smíšené obytné plochy a vyznačuje území, pro které bude povinností pro rozhodování v území zpracování územní studie viz obr. č. 4.



obr. č. 4: Schéma lokality s vyznačením navrhovaného území s podmínkou zpracování územní studie pro rozhodování v území (šrafo)

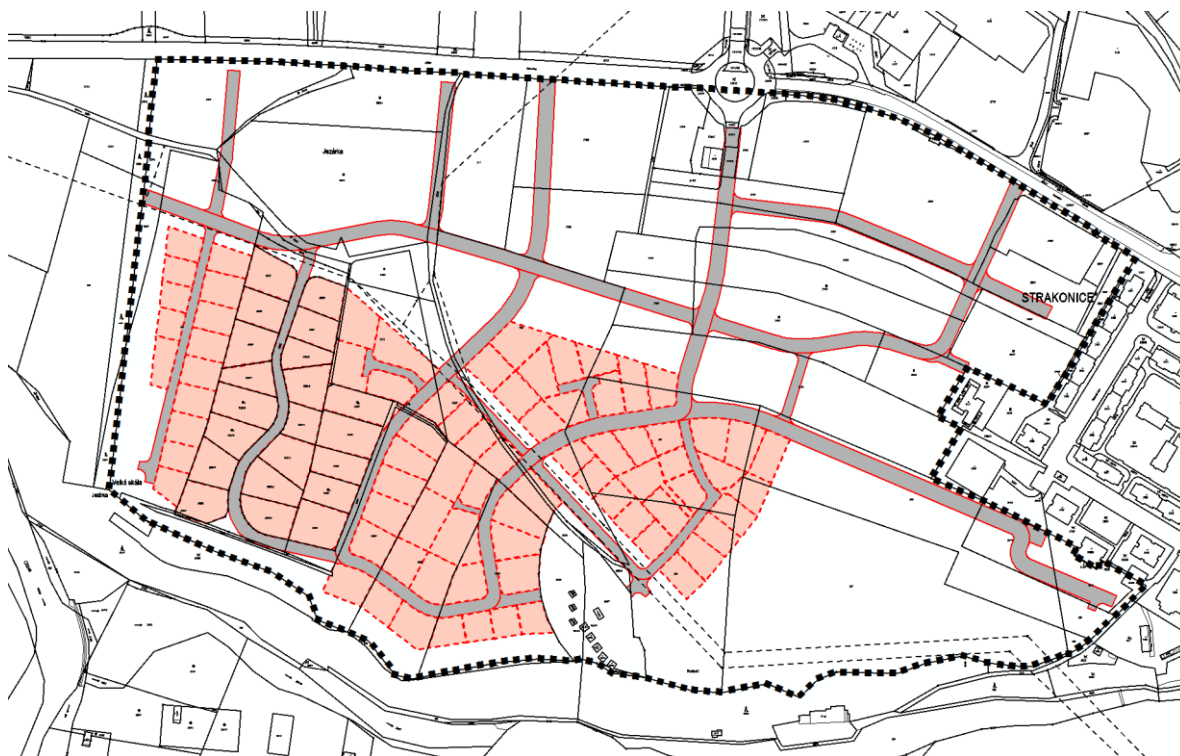
Dopravní napojení území celé lokality je řešeno ze silnice I. třídy I/22 ve dvou bodech – stávajícím jižním ramenem okružní křižovatky silnic I/22 a III/13911, druhý vjezd do území zajistí jižní rameno stykové křižovatky I/22 x MK k parkovišti nákupního parku Strakonice, nacházejícímu se severně od silnice I. třídy. Dopravní napojení oblasti vychází z dokumentace dopravně inženýrského posouzení „Dopravní napojení lokality Podskalí – Strakonice“, zpracovatel Zenkl CB s.r.o., 05/2020, jehož závěrem je zjištění, že tyto dvě křižovatky kapacitně vyhoví zvýšené intenzitě vlivem dopravy z lokality Podskalí ve výhledu. Lze se domnívat, že změnou funkčního využití ploch v území v rámci VS nebude nijak výrazně ovlivněn objem generované dopravy, který byl v dokumentaci posouzení předpokládán. Ze zmiňovaných napojovacích bodů vede jižním směrem hlavní komunikační osa, která ze severní zastavitelné plochy přechází do jižní, kde tvoří její severní hranici. Z této páteřní osy je v jižní lokalitě navrženo zokruhování, a to v západní části s využitím pozemku p. č. 336/2 v k. ú. Strakonice nacházejícího se mezi pozemky určenými pro bydlení v rodinných domech. Na hlavní dopravní osu jsou napojeny další veřejná prostranství určená k umístění komunikací a vjezdů na pozemky.

V jižní lokalitě, ve které se stanovuje zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území, je navrženo cca 98 pozemků v ploše „Br – plochy bydlení rodinné domy“ určených pro rodinné domy. Centrální část pro rodinné bydlení je obklopena pozemky veřejné zeleně (Pz – plochy veřejných prostranství veřejná zeleň) vymezenými centrálně i na přechodu do volné krajiny v území 25 m ve vzdálenosti od okraje lesa. V jižní partii lokality je při svahu ohraničujícím tok řeky Otavy navrženo rozsáhlé veřejné prostranství veřejná zeleň s naznačenými vodními plochami sloužícími k retenci. Celková výměra zastavitelné plochy JIH je 23,41 ha, přičemž plochy pro Pz vč. ploch vodních odpovídají v této části v součtu 6 ha, tj. 26 % z výměry plochy. V návaznosti na sídliště Mír VS navrhuje zástavbu bytovými domy na ploše Bb – plochy bydlení bytové domy o výměře cca 2 ha. Středem lokality při rozhraní pozemků občanského vybavení a rodinného bydlení je pás s využitím Sbp – plochy smíšené bydlení a podnikání, které přirozeně vytvoří rozhraní těchto rozlišných funkcí.

Omezením protínajícím lokalitu ze severozápadu na jihovýchod je trasa venkovního vedení vysokého napětí s ochranným pásmem. Navrhované řešení využívá tento limit pro umístění pěšího průchodu a propojení území nejenom pro uživatele budoucí zástavby, ale i z hlediska širších vazeb dojde k vytvoření prostupnosti ze zastavěného území sídliště Mír do volné krajiny. Snahou zpracovatele je z limitu vytvořit přednost, kterou lze využít ve prospěch území.

Pro napojení jednotlivých stavebních pozemků jsou v území vymezeny obslužné o uličním profilu 8,50 m, v případě neprůjezdných komunikací zakončené úvratovým obratištěm pro osobní automobily s koncovou úvratí ve tvaru T či L. Páteřní komunikace zpravidla v šíři uličního profilu 12,00 - 13,50 m umožní obsluhu území bytových domů, smíšených obytných ploch s podnikáním, pozemků občanského vybavení, kdy se v rámci uličního profilu předpokládá umístění 2x jízdní pruh š. 3,0 m, 2x komunikace pro pěší š. 2,25 m, pás zeleně š. 3,0 m anebo zelený pás kombinovaný střídavě s parkovacími stáními.

V území je v ploše o výměře 9,2 ha s využitím „Br – plochy bydlení rodinné domy“ vymezeno 98 pozemků určených pro stavby rodinných domů – viz obr. č. 5. Průměrná velikost parcely je cca 940 m².



obr. č. 5: Schéma navrhovaných ploch s využitím Br včetně dopravního skeletu

Řešené území je svažité, nachází se na kótě 406 - 422 m n. m. nejvyšší bod je na jihozápadním okraji území, nejnižší ve východní části u sídliště Mír, v území, kde se navrhují veřejná prostranství včetně vodních ploch umožňujících retenci vod z lokality.

Pro potřeby zastavitelných ploch vymezených v lokalitě jsou vyčleněny pozemky veřejných prostranství – veřejná zeleň. Podkladem pro jejich vymezení je ÚP, vlastnické vztahy v území, potřeby vyplývající z požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Pro část SEVER jsou vymezeny plochy „Pz“ o výměře 0,53 ha, což odpovídá 4 % z výměry plochy SEVER. Pro část JIH značí VS plochy „Pz“ o výměře 5,73 ha, tj. 24 % z výměry plochy JIH.

Celková plocha navržených pozemků v řešeném území s využitím Pz - *veřejná prostranství – zeleň* – viz obr. č. 6 určená k využití veřejností je 6,27 ha, což představuje cca 17 % Ze souhrnné rozlohy vymezené zastavitelné plochy SEVER i JIH (návrh po změně ÚP), která zaujímá výměru 36,06 ha.



obr. č. 6: Schéma navrhovaných ploch s využitím Pz vč. vodních ploch

Studie navrhuje nového funkčního využití území a definuje novou hranici plochy, pro kterou je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území a stanovuje její základní cíle.

A.4.2. Možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

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

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z územně analytických podkladů.

Napojení na sítě technické infrastruktury bude řešeno v navazující územní studii a projektových dokumentacích. Inženýrské sítě by měly být na základě příslušných stanovisek dotčených orgánů ke konkrétnímu záměru vybudovány ve veřejném prostoru v dimenzi uličního řádu.

A.5. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ**A.5.1. Údaje o počtu listů textové části**

Textová část včetně odůvodnění obsahuje: 1A4 jednostranně tištěná *titulní strana*, 1A4 jednostranně tištěný *obsah* a 18A4 jednostranně tištěný text návrhu (str. 1-9) a odůvodnění (str. 10-18). Celkem 20A4.

A.5.2. Údaje o počtu výkresů grafické části

Grafická část VS obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|--|-----------------|
| C.1. Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury | měřítko 1:1 000 |
| C.2. Problémový výkres
dokumentující vstupní informace o území s vyznačením problémů k řešení | měřítko 1:1 000 |
| C.3. Výkres vlastnických vztahů vč. parcelace a dopravního skeletu | měřítko 1:1 000 |
| C.4. Výkres funkčních ploch v podrobnosti zpracování ÚP Strakonice
s vyznačením hranice plochy, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území | měřítko 1:5 000 |
| C.5. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území | měřítko 1:5 000 |

Grafická část obsahuje celkem 5 výkresů.

B. ODŮVODNĚNÍ

B.1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Rada města Strakonice usnesením č. 1935/2021 ze dne 21.06.2021 odsouhlasila pořízení vyhledávací studie Podskalí. Následně byli obesláni jednotlivě všichni majitelé nemovitostí v řešené lokalitě na jednání na 29.09.2021, na kterém byly za účasti zástupců vedení města Strakonice, zpracovatele a úřadu územního plánování diskutovány otázky, týkající se pořízení této vyhledávací studie. Cílem svolaného jednání bylo vedle informování vlastníků získání informací o jejich investičních záměrech. Na základě jednání s vlastníky nemovitostí a dostupných podkladů, bylo vypracováno zadání vyhledávací studie, které bylo předáno zpracovateli k vypracování návrhu vyhledávací studie. Ing. arch. Brůha ve spolupráci s paní Ivou Krýchovou na základě takto získaných podkladů navrhli územní studii, ve které byly prověřeny a zhodnoceny územní podmínky pro dané území, zanalyzován aktuální stav, stavební záměry v území (města Strakonice i soukromých investorů), možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pořizovatel oznámil dotčeným orgánům a správcům sítí dopisem ze dne 24.05.2022 (vypraveno dne 25.05.2022), čj. MUST/022393/2022/OR/hav, a veřejnosti veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 25.05.2021, datum a místo konání veřejné pracovní konzultace návrhu vyhledávací Územní studie Podskalí. Dále zde bylo uvedeno, že je možné uplatnit písemné připomínky k návrhu vyhledávací územní studie nejpozději do 15 dnů ode dne veřejné pracovní konzultace, a to u odboru rozvoje, úřadu územního plánování. Veřejná pracovní konzultace se konala dne 20.06.2022. Zpracovatel územní studie na konzultaci představil návrh vyhledávací územní studie všem přítomným a zdůvodnil navrhované urbanistické a dopravní řešení, a další souvislosti, ze kterých vycházel při tvorbě návrhu.

Po uplynutí lhůty k podání písemných připomínek byly pořizovatelem předány zpracovateli pokyny k úpravě návrhu vyhledávací územní studie, který poté vyhotovil čistopis vyhledávací územní studie. Studie prověřuje návrh nového funkčního využití území a navrhuje novou hranici plochy, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území a stanovuje její základní cíle. Studie bude sloužit jako podklad pro zpracování změny Územního plánu Strakonice a následně zpracování územní studie, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

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

B.2.1. Podmínky vyplývající z ÚPD a ÚPP

Řešené území VS je součástí Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1 až 11 (dále „ÚP“) zpracovaného Ing. arch. Štěpánkou Ťukalovou (UA Projekce), autorem posledních změn je Ateliér T –plan a Ateliér Boček, s.r.o.. Datum nabytí účinnosti posledních č. 5, 6, 9 a 10 je 17.08.2022.

ÚP vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umísťování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚP vymezuje předmětnou lokalitu jako zastavitelné plochy s indexy ST51 Pz, ST52a Pz, ST53 Bsr, ST54 Bb, ST55 On a ST56 Sbp a zastavěné území s využitím Rv, On, DS – viz obr. č. 7. Způsob využití ploch ÚP definuje:

Bsr PLOCHY BYDLENÍ smíšené – rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci

Bb PLOCHY BYDLENÍ bytové domy

On PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ neveřejný zájem

Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň

Sbp PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ bydlení a podnikání

Rv PLOCHY REKREACE plochy rekreace veřejné

DS PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční doprava



Obr. č. 7: Výřez z ÚP Strakonice – úplné znění po změnách č. 1 – 11 (Koordináční výkres)

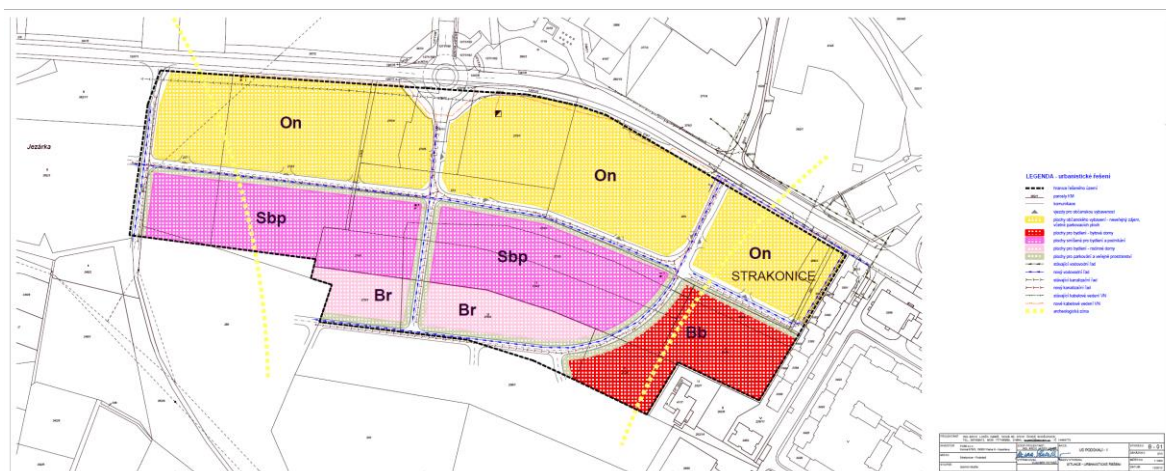
Způsob využití území je stanoven ve výrokové části ÚP, kapitola f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Z ÚP kapitoly c.2 Vymezení zastavitelných ploch, tabulky c.2.3. Strakonice ST vyplývají pro jednotlivé zastavitelné plochy limity a podmínky, které definují podlažnost, předpokládanou kapacitu, dopravní napojení apod.

V ÚP kapitole l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti výrokové části jsou zastavitelné plochy vymezeny jako lokality US PODSKALÍ – 1, US PODSKALÍ 2 a US PODSKALÍ -3, ve kterých je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit územní studií.

Pro území je zpracovaná a v systému Evidence územně plánovací činnosti **ILAS** registrovaná Územní studie – Podskalí 1, projektantem je Ing. arch. Luděk Kamiš, datum vyhotovení 01/2013 – viz obr. č. 8.

Pořizovatel Územní studie Podskalí 1 Odbor rozvoje – úřad územního plánování MěÚ Strakonice schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu dne 26. 2. 2013. Úřad územního plánování ověřil aktuálnost územní studie a dne 24. 2. 2021 vložil data o její aktuálnosti do evidence územně plánovací činnosti - předmětná územní studie je nadále využitelná a aktuální.



obr. č. 8: Schéma Územní studie Podskalí 1 – urbanistické řešení

Pro lokality Podskalí 2 a Podskalí 3 Rada města Strakonice usnesením č. 1935/2016 ze dne 30. 3. 2016 odsouhlasila pořízení Územní studie Podskalí 2 a Územní studie Podskalí 3. Pořizování Územních studií Podskalí 2 a Podskalí 3 bylo ukončeno. Aktuálně město Strakonice přehodnotilo územní podmínky v lokalitě Podskalí a s pořizováním předmětných územních studií již nebude pokračováno. A v návaznosti na toto přerušení jsou pořizovány dvě vyhledávací studie, a to Dražejov D29 a Podskalí. Účelem prověřovacích územních studií je prověření a zhodnocení územních podmínek pro dané území, analýza aktuálního stavu, možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Studie prověřují návrh nového funkčního využití území a navrhují novou hranici plochy, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území a stanoví její základní cíle. Studie budou sloužit jako podklad pro zpracování Změny č.12 ÚP Strakonice.

B.2.2. Vyhodnocení ve vztahu k ÚP

Urbanistická koncepce vychází z ÚP, skutečného stavu v řešeném území, požadavků a konzultací s pořizovatelem. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na pozemky pro bydlení v bytových domech, bydlení v rodinných domech, smíšené plochy bydlení a podnikání, plochy občanského vybavení, rekreace, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a obslužný komunikační skelet.

Navrhované řešení využití území není v souladu s platným ÚP. Účelem VS je rozčlenit území na základě analýzy území, nejnovějších podkladů, aktuálních limitů a záměrů v území do nových funkčních ploch.

Návrh řešení pro umožnění budoucí realizace navržených záměrů:

Základní úpravou ÚP je změna vymezení hranice zastavitelných ploch. Původní plochy s indexy ST51 Pz, ST52a Pz, ST53 Bsr, ST54 Bb, ST55 On a ST56 Sbp se ruší a navrhne se zastavitelná plocha SEVER s indexem STxx, zahrnující území podél silnice I/22 s využitím On, Pz, Sbp a Pv – viz obr. č. 9 a zastavitelná plocha JIH s indexem STxx s využitím Bb, Br, Sbp, Pz, Pv viz obr. č. 10, pro kterou bude změnou ÚP stanoveno zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

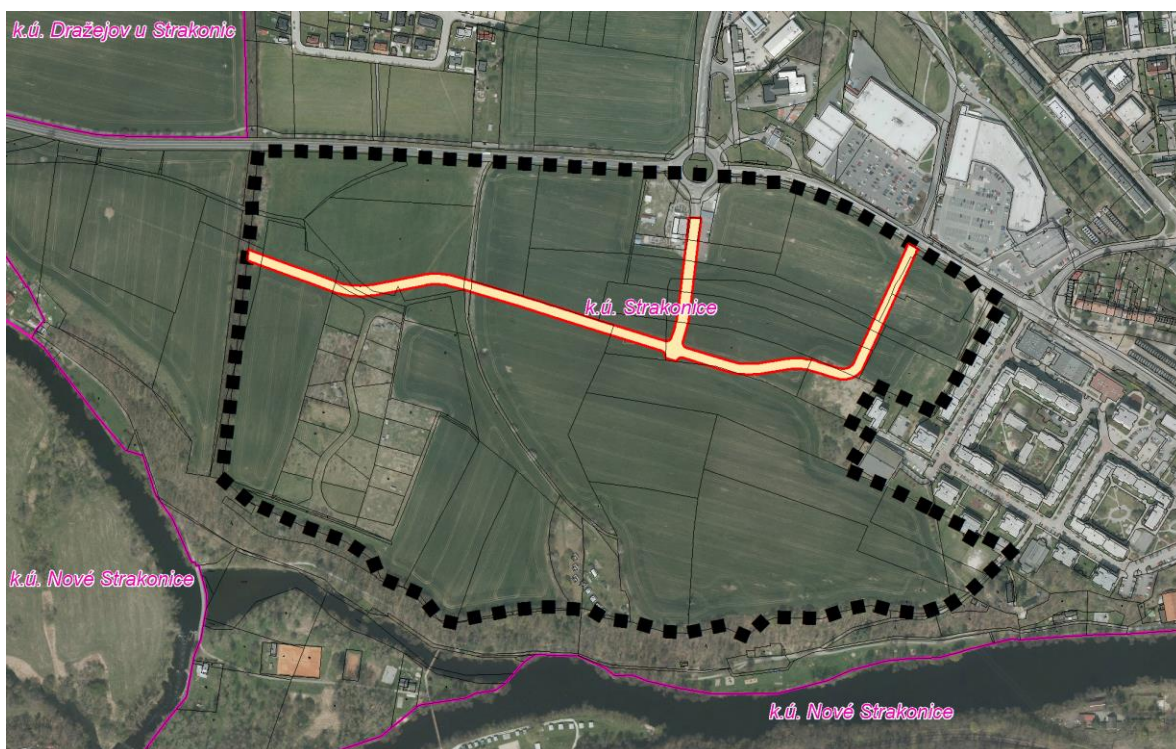


obr. č. 9: Navrhovaná zastavitelná plocha ST „sever“ – bez podmínky ÚS



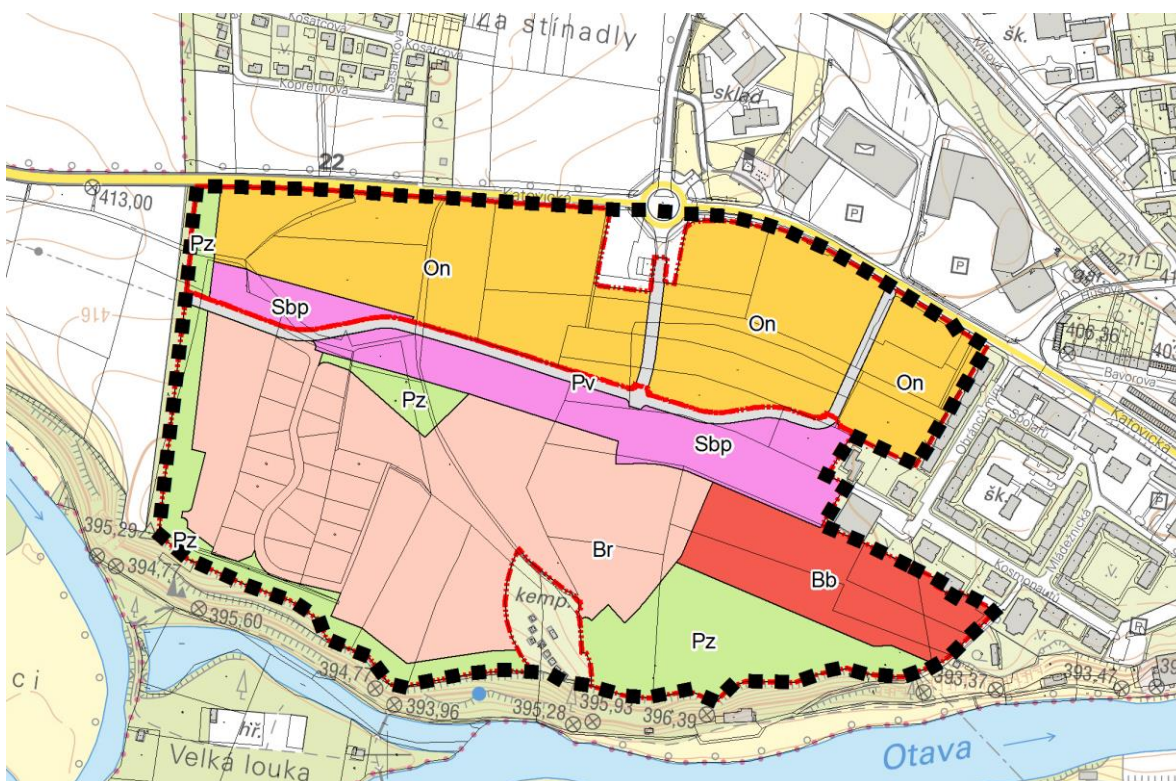
obr. č. 10: Navrhovaná zastavitelná plocha ST „jih“ – s podmínkou zpracování ÚS

Do ÚP se převezme hlavní komunikační osa „východ – západ“ s napojením do stávajícího jižního ramene okružní křižovatky silnic I/22 a III/13911 a do jižního ramene stykové křižovatky I/22 x MK viz obr. č. 11. Páteřní komunikace zajistí obsluhu rozvojových ploch, a budou na ni napojeny další méně významné obslužné komunikace potřebné k zajištění dostatečné dopravní infrastruktury v území.



Obr. č. 11: Schéma ploch s indexem „PV“ navržených k převzetí do ÚP

Do ÚP se zahrnou další polygony ploch s rozdílným způsobem využití dle navrženého schématu – obr. č. 12. Ve vazbě na grafické úpravy ÚP bude aktualizována i textová část, revidovány indexy rušených ploch, nastaveny podrobnější podmínky způsobu využití ploch apod.



Obr. č. 12: Schéma návrhu způsobu využití zastavitelných ploch do ÚP, na podkladu měřítka ÚP (1:5 000)

Závěr:

Předpokládanému rozvoji lokality musí předcházet změna územního plánu. Návrh řešení je součástí grafické části VS výkresu C.4. Výkres funkčních ploch v podrobnosti ÚP - viz obr. č. 12.

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování přednostní řešené lokality jako území určené k rozvoji bydlení, ideálně dopravně dostupné, umístěné na periferii města, ale v přímé návaznosti na stávající zástavbu sídla Strakonice. Uspořádání území respektuje širší územní vazby, dopravní obslužnost stávajícími vjezdy, propojení se zastavěným územím města a přírodním územím v okolí řeky Otavy. V navržené koncepci bylo dbáno na ideální využití území jako funkčního celku, tj. včetně vymezení veřejných prostranství, dopravního skeletu, bezproblémového napojení pro pěší i automobilovou dopravu, s ohledem na stávající limity území.

B.3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zvolené řešení VS vychází ze zadání, kdy řeší jeho body následovně:

1) Cíle a účel pořízení

- Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro následnou změnu ÚP Strakonice, výkres C.4. Výkres funkčních ploch v podrobnosti ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které by měly být podkladem pro změnu ÚP

2) Rozsah řešeného území

- Řešené území je vymezeno dle zadání s upřesněním na základě podrobnějšího měřítka VS s ohledem na pozemkové hranice vyplývající z digitální katastrální mapy ČÚZK. Na základě pokynu pořizovatele obdrženého v průběhu pořizování VS je lokalita rozšířena v jejím jihovýchodním cípu o území. Jedná se o území přimknuté k sídlišti Mír a v ÚP značené jako zastavěné území, bez objektů, nevyužívané, které je vhodné do VS začlenit a navrhnout způsob využití pozemků.

3) Požadavky na obsah řešení

- VS prověřila a zhodnotila územní podmínky v lokalitě. Na základě analýzy současného stavu v kontextu s ÚP a ÚPP, stavebními záměry v území a možnostmi napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bylo navrženo nové funkční využití území a nová hranice ploch, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování pro rozhodování v území.

4) Podmínky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části

- VS je členěna v souladu s požadavky obsahu.

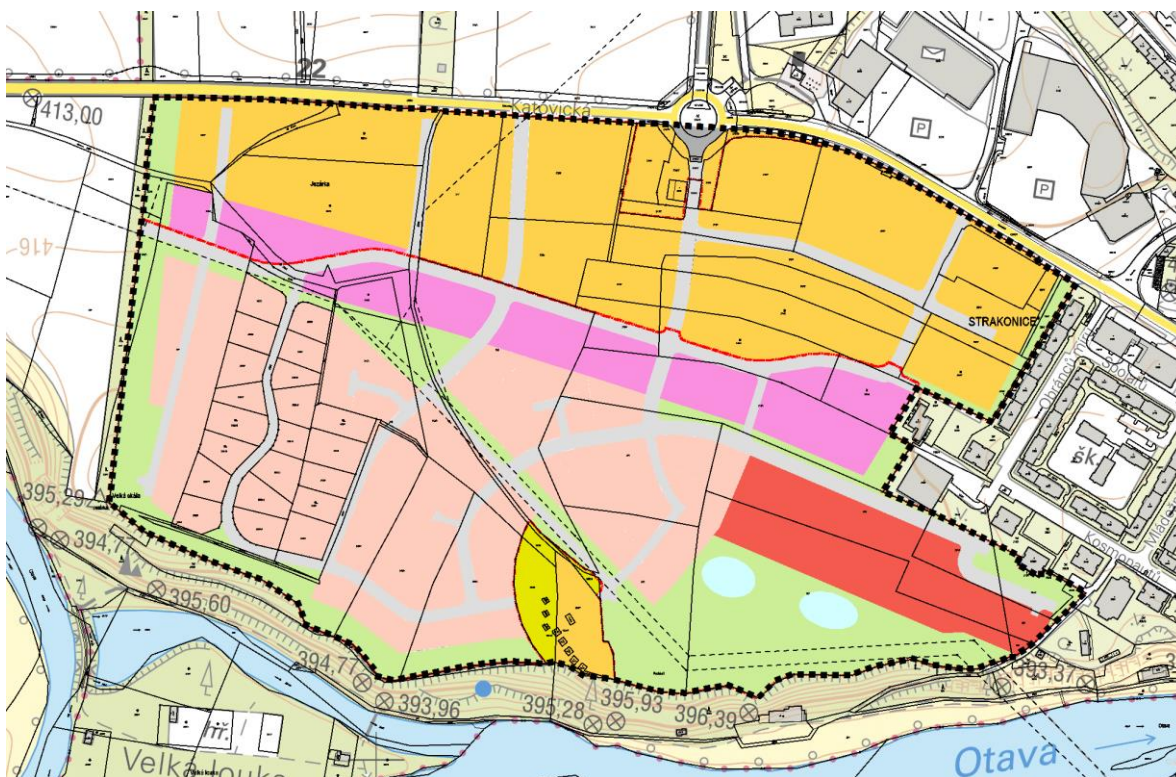
B.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Zvolené řešení je navrženo v koordinaci s okolním územím, z východu plynule navazuje na stávající zástavbu sídliště Mír, respektuje lesní porosty a jejich ochranné pásmo využívá pro umístění veřejných prostranství s funkcí zeleně. Pro budoucí možný rozvoj území umístěného západně od řešené lokality je navrženo komunikační napojení v prodloužení páteřní komunikace, které je lesním porostem vedeno v souběhu s venkovním vedením el. energie, pro které je vytvořen průsek. Pro umožnění prostupu územím pro pěší je lokalita protnuta veřejnými prostranstvími umožňujícími průchod ze severu směrem na jih, do rekreační oblasti řeky Otavy i do centra města.

B.5. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Navrhované řešení vytvoří předpoklad pro rozvoj severní části území bez potřeby zpracování územní studie a omezení stavebníků a investorů. Požadavek a vyčlenění bloku území z podmínky zpracování ÚS vyplynul v rámci projednávání VS a vzhledem ke skutečnosti, že již v lokalitě plánované záměry či stavby v realizaci, je vyřešeno napojení lokality, pak je možné postupovat v rozvoji území dle stanovených podmínek v ÚP.

Jižní část je rozčleněná na jednotlivé způsoby využití pozemků, VS načrtla funkční urbanistické řešení – viz obr. č.13, které dále upřesní v jižní části v budoucí územní studii, která zůstane pro zastavitelnou plochu jako podmínka pro rozhodování v území. Územní studie stanoví celkovou koncepci využití zastavitelné plochy zahrnující více ploch s rozdílným způsobem využití, podrobněji rozčlení plochu na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení, navrhne napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. Dále stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, včetně ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně, apod.)



Obr. č. 13: Schéma návrhu způsobu využití zastavitelných ploch, na podkladu podrobnějšího měřítka 1:1000

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

VS je zpracována v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území.

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

Vyhledávací územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem, prezentována a konzultována s dotčenými orgány a správci sítí. Přičemž se konala i pracovní veřejná konzultace návrhu vyhledávací studie. Veškeré požadavky byly zapracovány.

C. GRAFICKÁ ČÁST

- C.1. Výkres urbanistického řešení** včetně dopravní a technické infrastruktury měřítko 1:1 000
- C.2. Problémový výkres** dokumentující vstupní informace o území s vyznačením problémů k řešení měřítko 1:1 000
- C.3. Výkres vlastnických vztahů** vč. parcelace a dopravního skeletu měřítko 1:1 000
- C.4. Výkres funkčních ploch v podrobnosti zpracování ÚP Strakonice** s vyznačením hranice plochy, pro kterou bude zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování v území měřítko 1:5 000
- C.5. Výkres širších vztahů** dokumentující vazby na sousední území měřítko 1:5 000