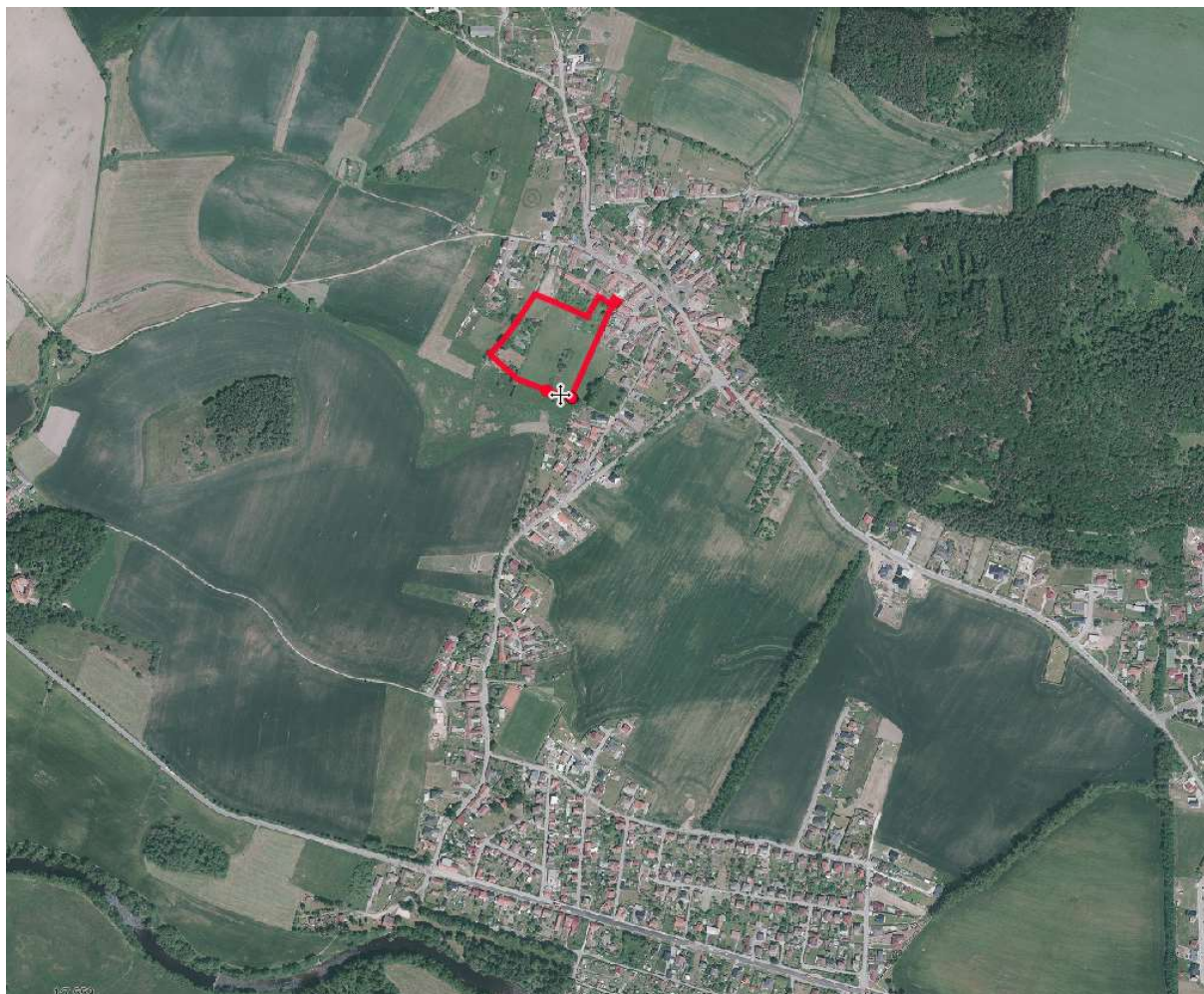


Zadání Územní studie D9



Základní identifikační údaje

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

1. Cíle a účel pořízení územní studie

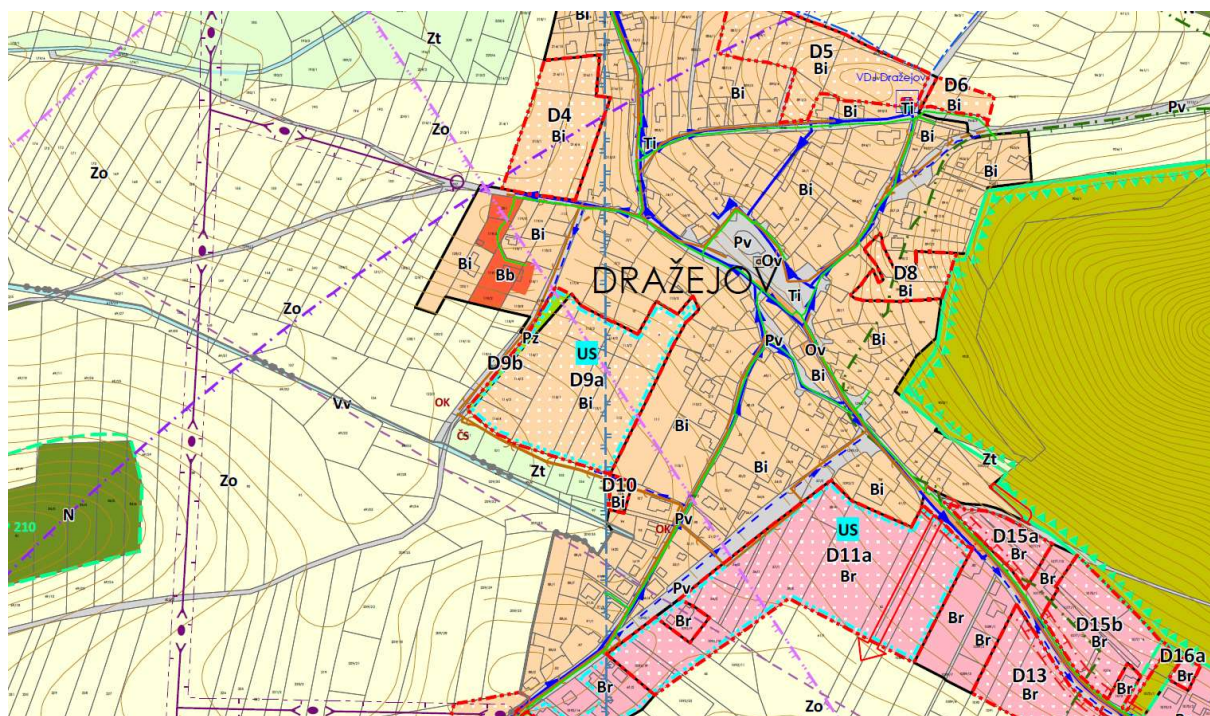
Zpracování Územní studie D9a je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změnách č. 1 až 11). Jedná se o lokalitu přiléhající ke stávající zástavbě Starého Dražejova. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do 6 ti let od vydání Změny č. 3 Územního plánu Strakonice, tj. 21.06.2024. Územní studie bude řešit urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních ploch s řešením veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie bude 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. Rozsah řešeného území

Řešené území je dáno plochou D9a a D9b stanovenou platným Územním plánem Strakonice. Předmětná lokalita se nachází v jihozápadní části Starého Dražejova. Celková rozloha řešeného území je cca 2,12 ha. Jedná se o plochu určenou pro funkční využití „Bi – plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského charakteru“ a „PZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“.



Výřez platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

3.1. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie rozpracuje koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou zejména na jednotlivé pozemky a objekty, veřejná prostranství a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

3.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní území, bude zachován charakter lokality, prostupnost území pro pěší a návaznost na okolní zástavbu.

Funkční využití jednotlivých objektů bude umožňovat umístění staveb pro bydlení venkovského charakteru dle podmínek stanovených Územním plánem Strakonice.

Územní plán Strakonice ve znění změn 1 až 11 stanovuje pro plochy Bi – plochy bydlení rodinné domy individuální – venkovského charakteru“:

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 (lokality: Modlešovice, Hajská, Dražejov, Střela, polosamoty), rekonstruované objekty a novostavby musí svým architektonickým vyjádřením respektovat dané prostředí, především z hlediska použití tvaru, materiálu, barevnosti a sklonu střechy

přípustné využití:

- rodinný dům izolovaný
- dvojdům, pokud nebude mít nadměrnou hmotu vzhledem k okolní zástavbě
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu 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 této ploše
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.
- bydlení v blízkosti komunikací – pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku dle příslušných zákonů dokladované v navazující dokumentaci staveb

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

nepřípustné využití:

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.), nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami) např. čerpací stanice pohonných hmot, strojně obráběcí dílny, lakovny apod.
- související objekty občanské vybavení o výměře větší než 500 m² podlahové plochy.

- stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby občanského vybavení (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby pro dopravu (větší než 150 m²)
- velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- chov domácího zvířectva v městských částech a nové satelitní příměstské zástavbě

podmínky prostorového uspořádání:

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

Limity využití území jsou ochranné pásmo letiště, ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru, ochranné pásmo radioreléové trasy.

3.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť města.

Součástí studie bude návrh napojení navrhované zástavby na stávající technickou infrastrukturu.

Vymezení veřejných prostranství bude respektovat § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zásobování vodou a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Bude vybudována oddílná kanalizace. Splaškové vody budou odvedeny do přečerpávací stanice s napojením na kanalizační síť města. Dešťové vody z pozemků i komunikací budou řešeny samostatnou dešťovou kanalizací, zadržováním nebo zasakováním bez možnosti napojení bezpečnostních přepadů do splaškové kanalizace. Dešťovou kanalizaci je možné zaústit do umělého koryta vodního toku na pozemcích p. č. 619/xx v k.ú. Střela.

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem.

Územní studie bude veřejně prezentována a konzultována s dotčenými orgány, správci sítí a sousedními obcemi, především s:

- Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01 Strakonice, DS: ph9aiu3
- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Č. Budějovicích, územní pracoviště Strakonice, Žižkova 505, 386 01 Strakonice, DS: agzai3c
- Město Strakonice, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice
- Městský úřad Strakonice, odbor dopravy
- Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí
- Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7, DS: 6bnaawp
- Ministerstvo obrany, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Hradební 12/772, 110 10 Praha 1, DS: hjaavk
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha (Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj,

- Pobočka Strakonice, Palackého náměstí 1090, 386 01 Strakonice) DS: z49per3
- ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 Praha 10, DS: seccdqd
 - EG.D, a.s, Lidická 1873/36, 602 00 Brno, DS: nf5dxbu
 - T – Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha, DS: ygwch5i
 - Policie ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Plánkova 629, 386 01 Strakonice
 - Technické služby, Raisova 274, 386 01 Strakonice
 - Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 01 Strakonice, DS: xstch27
- popř. dalšími

Obsah územní studie:

Textová část:

1. Základní údaje,
2. Vymezení řešeného území,
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví,
7. Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nebudou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výška, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.)
8. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
9. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie.

Odůvodnění:

1. Údaje o pořízení územní studie,
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací,
3. Údaje o splnění zadání územní studie,
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů,
5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení,
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území,
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí.

Grafická část:

- Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1 : 1 000 – vymezení a využití pozemků včetně graficky vyjádřitelných podmínek architektonického řešení staveb, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1 : 2 000

Studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve stanoveném počtu vyhotovení a zároveň v digitální podobě ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě ve smyslu ustanovení § 166 odst. 3 stavebního zákona, na paměťovém médiu a to textová část ve formátech *.doc a *.pdf a grafická část ve formátech vrstveného vektorového *.pdf a ve formátu *.shp, *.dgn, *.dwg, včetně knihovny buněk a použitých stylů.

Počty jednotlivých kompletních paré pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

- návrh územní studie pro konzultaci 1 paré + 1 x digitálně
- konečné vyhotovení územní studie 4 paré + 2 x digitálně