

Zadání prověřovací územní studie Vinice – Šibeník



Základní identifikační údaje

Místo: Město Strakonice, katastrální území Strakonice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Ing. Petra Procházková, referent odboru rozvoje
Zhotovitel:
Datum: únor 2025

1. Obsah územní studie

Prověřovací územní studie pro lokalitu Vinice – Šibeník dle § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), bude sloužit jako podklad pro zpracování změny Územního plánu Strakonice, a zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací (regulačních plánů) nebo podkladů (územních studií, které jsou podmínkou pro rozhodování v území).

Obsahem územní studie bude analýza aktuálního stavu území, analýza platné územně plánovací dokumentace, stavebních záměrů v území, možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, návaznosti území na okolní plochy apod. Ve studii bude navrženo koncepční urbanistické řešení dané lokality. Studie navrhne rozčlenění území na samostatně řešitelné plochy, pro které budou zpracovány dílčí regulační plány nebo územní studie. Zároveň budou stanoveny zásadní koncepční principy a uzlové body, které budou zapracovány do územního plánu a budou podkladem pro zpracování regulačních plánů nebo územních studií. Bude vyhodnocena vhodnost zpracování územní studie či regulačního plánu pro samostatně řešitelné plochy.

2. Rozsah územní studie

Prověřovací územní studie bude řešena pro území Vinice – Šibeník, pro které platný územní plán (Územní plán Strakonice po změnách č. 1 – 12) stanovuje podmínku pořízení regulačního plánu pro rozhodování v území

Lokalita Vinice – Šibeník je území ležící v severní části města Strakonice.

Lokalita je z jihu omezena trasou přeložky I/22, ze severu lesními masivy Holého vrchu a Šibeníku, z východu komunikací Radomyšlská a ze západu ulicí Zvolenská. Dopravně je území zpřístupněno zejména mostem nad přeložkou I/22 a z kruhové křižovatky na ulici Radomyšlská. Na kruhové křižovatce Zvolenská je připraven nový sjezd do lokality.

Letecký snímek s orientačním zakreslením plochy, pro kterou je Územním plánem Strakonice (v aktuálním platném znění) stanovena podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území:



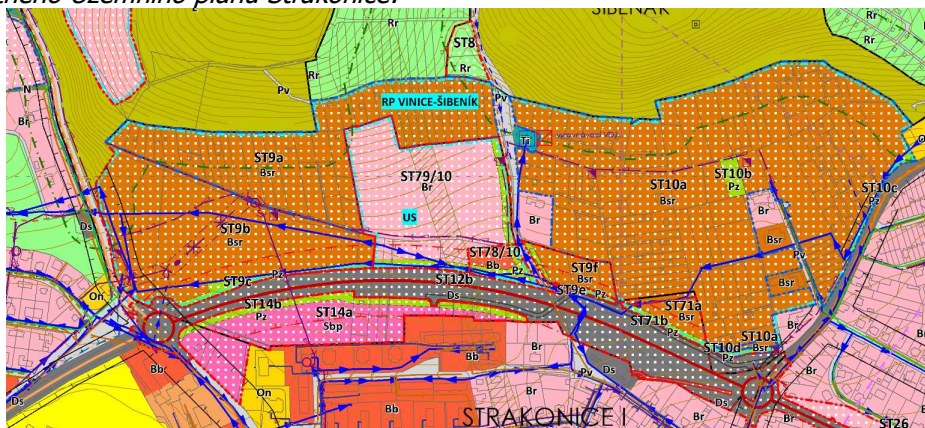
3. Cíle územní studie

Územní studie v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Lokalita Vinice – Šibeník je rozsáhlé území, které je z větší části využíváno jako zahrady pro příměstskou rekreaci a pěstování ovoce a zeleniny, část území je nazastavěna.

Lokalitu Vinice – Šibeník určuje Územní plán Strakonice převážně jako návrhové plochy s rozdílným způsobem využití bydlení smíšené – rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci (Bsr). Zároveň je rozhodování v území podmíněno pořízením regulačního plánu.

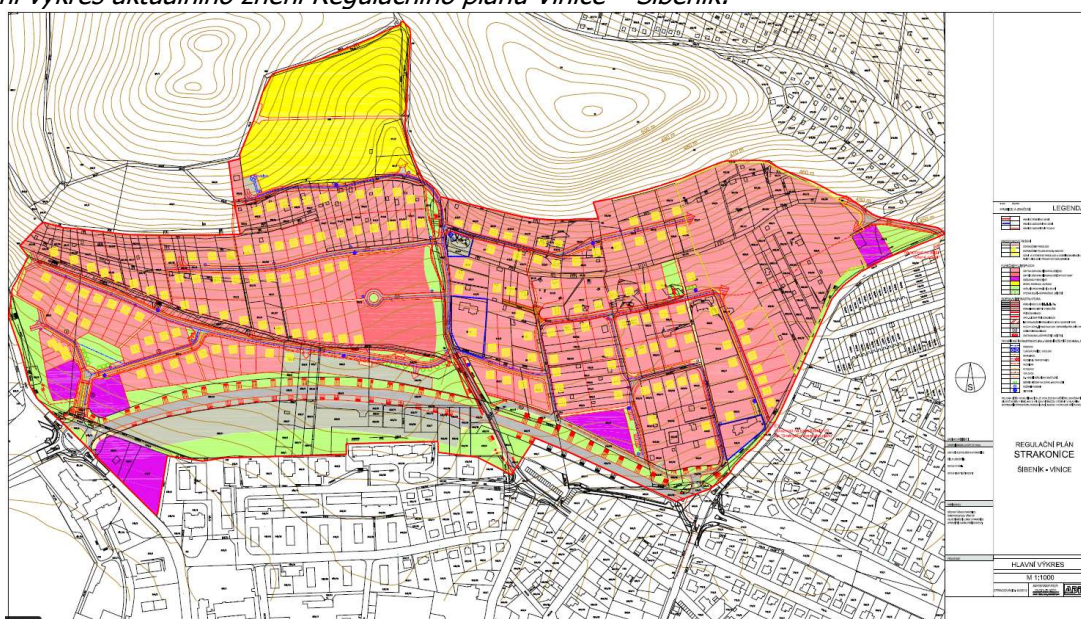
Výřez z platného Územního plánu Strakonice:



V řešeném území je umístěno několik rodinných domů, které jsou soustředěny zejména kolem ulice Na Výsluní, několik rodinných domů leží ve stávajících zahradách. Střední nezastavěná část (tj. plochy ST79/10 a ST78/10 dle územního plánu) jsou z plochy regulačního plánu vyjmuty a je pro ně zpracována samostatná studie se záměrem výstavby rodinných domů a v jižní části bytových domů s řadovými garážemi.

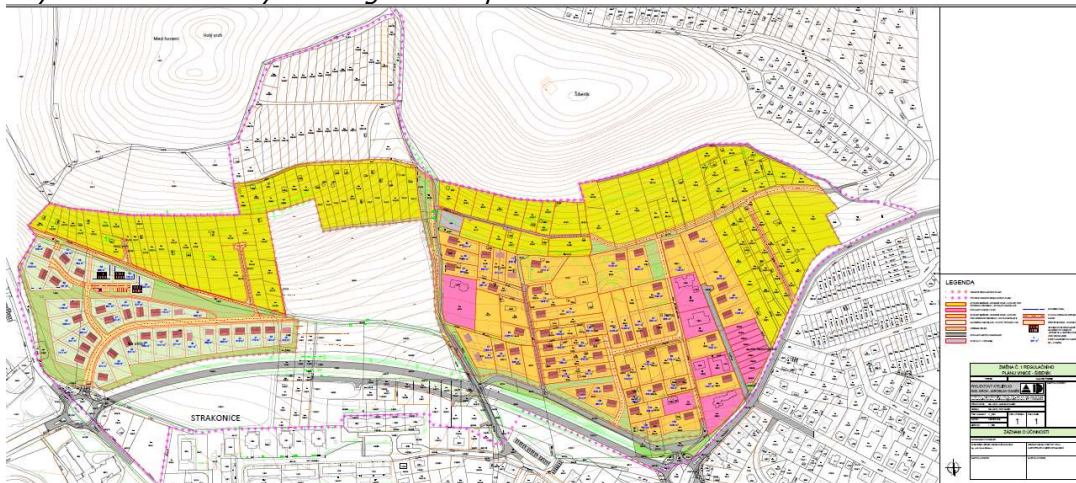
Pro předmětnou lokalitu byl pořízen regulační plán, který nabyl účinnosti 13.02.2013. Tento regulační plán byl zpracován pro rozsáhlejší území dle tehdy platného územního plánu a vycházel z jiných podmínek stanovených tehdy platným územním plánem.

Hlavní výkres aktuálního znění Regulačního plánu Vinice – Šibeník:



Platné znění regulačního plánu plně neodpovídá podmínkám aktuálně platného Územního plánu po projednaných změnách č. 1 až 12 (zejména rozsah řešeného území a jiné určení ploch s rozdílným způsobem využití). Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k pořízení změny č. 1 regulačního plánu, o kterém rozhodlo Zastupitelstvo města Strakonice dne 14.09.2022 usnesením č. 649/ZM/2022. K projednávanému návrhu změny pořizovatel obdržel řadu nesouhlasných námitek.

Hlavní výkres návrhu změny č. 1 Regulačního plánu Vinice – Šibeník:



S ohledem na nesouhlasné námítky je takřka nemožné nalézt řešení, které by skloubilo požadavky jednotlivých vlastníků pozemků v řešeném území v časově přijatelném horizontu. To je navíc umocněno velikou rozlohou řešeného území se značným počtem pozemků a jeho různorodostí, kde v části území již vznikly nebo vznikají rodinné domy, část je využívána jako rekreační zahrady a část je aktuálně nezastavěná.

Z uvedených důvodů bylo navrženo přehodnocení přístupu k danému území, tj. nepokračovat v pořizování změny č. 1 regulačního plánu v tomto rozsahu, a prověřit jeho rozdělení do menších ucelených ploch, pro které budou pořízeny dílčí regulační plány nebo územní studie. Části území s již stabilizovanou zástavbou (zejména kolem ulice Na Výsluní) mohou být z území vyjmuta zcela (není nutnost jejich řešení podrobnější dokumentací).

Dílčí regulační plány nebo studie budou umožňovat detailnější projednání s menším okruhem dotčených vlastníků. Rozdělení území na menší celky lze řešit pouze změnou Územního plánu Strakonice a následným pořízením regulačních plánů nebo územních studií. Vzájemná koordinace těchto ploch musí být řešena a podmíněna územním plánem.

Pořizování změny č. 1 regulačního plánu Vinice – Šibeník bylo ukončeno usnesením Zastupitelstva města Strakonice dne 26.02.2025.

4. Účel územní studie

Prověřovací územní studie pro lokalitu Vinice – Šibeník dle § 67 odst. 2 b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), bude sloužit jako odborný podklad pro zpracování změny Územního plánu Strakonice a zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací (regulačních plánů) nebo podkladů (územních studií, které jsou podmínkou pro rozhodování v území).

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

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Územní studie bude dále v případě potřeby konzultována s dotčenými orgány, správci veřejné infrastruktury, s majiteli dotčených pozemků apod.

Čistopis prověřovací územní studie bude minimálně obsahovat:

- **Textovou část**, jejíž součástí bude:
 - Analýza současného stavu území (stav, problémy, limity, záměry apod.)
 - Návrh řešení
 - Doporučení pro zapracování do Územního plánu Strakonice a doporučení pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a podkladů
- **Grafickou část**, která bude obsahovat:
 - Problémový výkres dokumentující vstupní informace o území s vyznačením problémů k řešení – měřítko 1:1000
 - Výkres urbanistického řešení včetně dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000
 - Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:5000
 - Výkres ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti zpracování Územního plánu Strakonice s vyznačením hranic ploch, pro kterou bude zpracování regulačních plánů nebo územní studie podmínkou pro rozhodování v území – měřítko 1:5000 (výkres bude obdobou výřezu z hlavního výkresu územního plánu a bude sloužit jako podklad pro zpracování návrhu příslušné změny Územního plánu Strakonice), součástí výkresu budou graficky znázornitelné uzlové body (např. návaznosti veřejné infrastruktury, veřejných prostranství apod.) důležité pro koncepční řešení celé lokality.
 - Popř. další výkresy dokumentující navržené řešení

Prověřovací územní studie může dále obsahovat další texty, tabulky, schémata, výkresy dokumentující navržené řešení.

Územní studie bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona a prováděcím právním předpisem v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat.

Čistopis prověřovací územní studie bude odevzdán Zadavateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a dvakrát v digitální podobě.