

Návrh zadání regulačního plánu „Podskalská - Lázeňská“

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem vymezuje na východě ulice U sv. Markéty, na severu Velké náměstí a objekty čp. 30 a čp. 990 v k.ú. Strakonice a pivovar, na západě a na jihu řeka Otava. Hranice řešeného území jsou vyznačeny v grafické příloze.

Rozsah území řešeného regulačním plánem je 5 ha.

Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí plochy pro dostavbu domů městského centra, dále pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení. Regulativy využití pozemků budou v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Strakonice.

Pro nově navrhované stavby, které mohou být zdrojem hluku, bude stanoveno v dalším stupni územně plánovací dokumentace, kdo a kdy prokáže, že hluk šířící se z provozu těchto staveb nepřekračuje hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb jak stávajících, tak navrhovaných.

Pro plochy navržené pro bydlení případně ostatní plochy, nebo jejich části, které mají charakter chráněného venkovního prostoru, nebo s možností výstavby objektů s chráněným venkovním prostorem, které sousedí se zdroji hluku bude v dalším stupni územně plánovací dokumentace prokázáno, že na nich nejsou překročeny hygienické limity hluku, případně daná podmínka bude stanovena v regulativech funkční plochy.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, zastavitelné části pozemků popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti, polohy staveb a architektonické detaily.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Regulační plán bude chránit charakter dosavadní zástavby centra města. Dále budou v maximální míře respektovány hodnoty prostředí národní kulturní památky Hrad Strakonice ve všech pohledových souvislostech

Regulační plán bude rovněž řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, pěší stezky, cyklostezky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů.

Regulačním plánem bude stanoveno, že stavby, které jsou v kolizi se stávající trasou silnice I/22 a objekty, které by vzhledem ke svému funkčnímu využití vyžadovaly dodatečná protihluková opatření, mohou být realizovány pouze za předpokladu přeložení trasy silnice I/22 z lokality řešené regulačním plánem Podskalská – Lázeňská.

Bude vyřešeno vedení veškeré technické infrastruktury v řešeném území, včetně potřebných zařízení (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, centrálním zdrojem tepla a plynem, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů).

f) **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

Veřejně prospěšné stavby budou v případě potřeby vymezeny v návrhu regulačního plánu.

g) **Požadavky na asanace**

Požadavky na asanace budou v případě potřeby vymezeny v návrhu regulačního plánu.

h) **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.**

Územně analytické podklady dosud pro řešené území nebyly pořízeny.

Bude vyřešen vstupní prostor na Podskalí, k řece Otavě. Dále bude navrženo nové řešení komunikace Katovické včetně křížení s městskou esplanádou.

i) **Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Výčet územních rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, bude podrobněji posouzen v průběhu projednávání.

j) **Posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, včetně požadavku na posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Záměrem regulačního plánu je plocha v zastavěném území města Strakonice. Území se nachází v centru města Strakonice, do něhož zasahuje řeka Otava. Požadavek na posouzení vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb. a požadavek na posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebyl uplatněn.

k) **Požadavky na plánovací smlouvu**

Nejsou.

l) **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení.**

Textová část

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,

- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
- o) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- p) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení změn v území – ucelených etapových celků výstavby,
- s) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část v měřítku 1:1000

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem,
- d) výkres pořadí změn v území - ucelených etapových celků výstavby.

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

(5) Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území 7), s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,

h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

(6) Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území (zejména s ohledem na studii Velkého náměstí a navazujících prostor ve Strakonici od Ing. arch. Josefa Kizsky a regulační plán zóny Ostrov – centrum od Ing. arch. Romana Schmidta),
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu,

Počet vyhotovení

Dokumentace bude zpracovaná v počtu 6 vyhotovení + v digitální podobě.

m) Požadavky vyplývající z územního plánu

Regulační plán se na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Strakonice pořizuje v souladu s územním plánem sídelního útvaru Strakonice, regulačním plánem Ostrov – centrum a projednávaným novým územním plánem Strakonice.

