

Zadání územní studie

Šibeník – ST78/10, ST79/10



Základní identifikační údaje

Místo: město Strakonice, katastrální území Strakonice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. Denisa Hlaváčová, referent odboru rozvoje
Zhotovitel: Ing. arch. Zbyněk Skala
Datum: září 2022

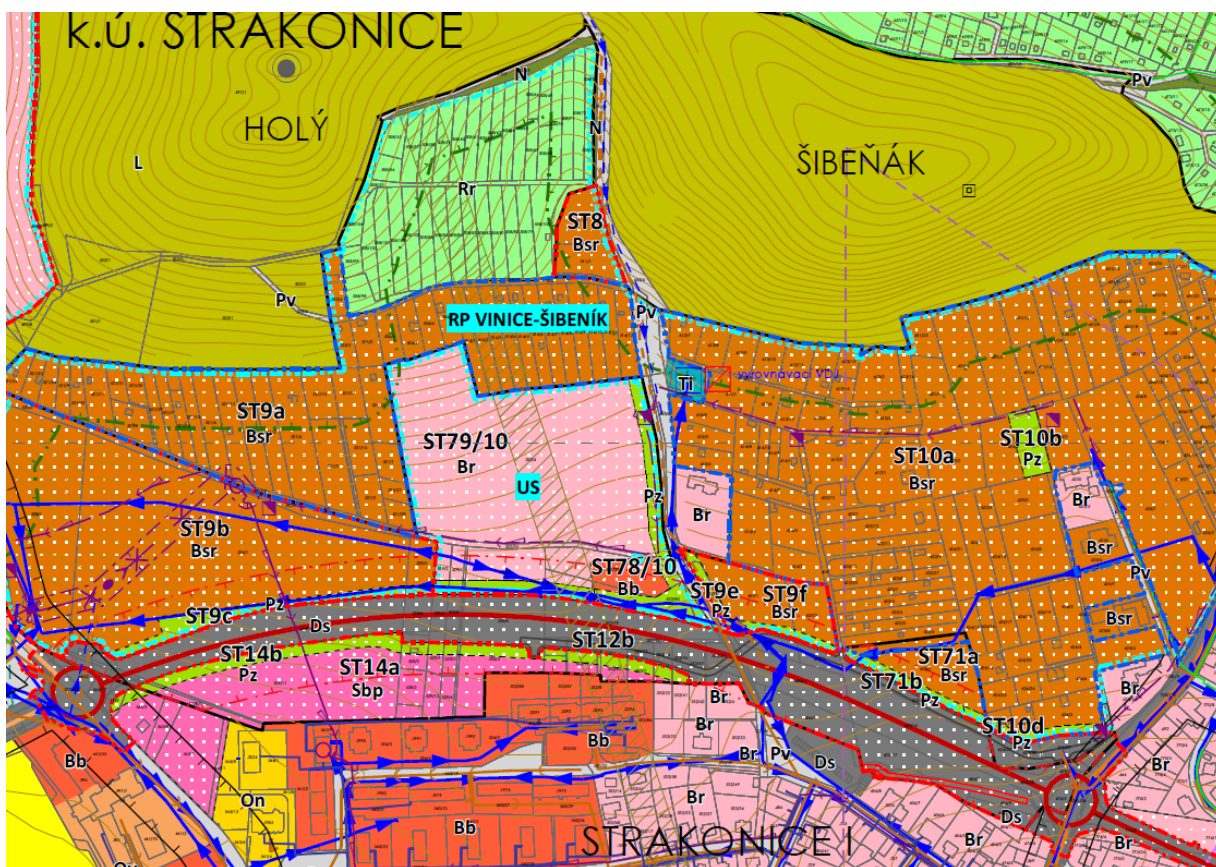
1. Cíle a účel pořízení územní studie

Zpracování Územní studie Šibeník je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (úplné znění po změně č. 1-11). Jedná se o lokalitu Vinice – Šibeník nad severním dopravním půlobloukem. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do 6 ti let od nabytí účinnosti Změny č. 10 Územního plánu Strakonice, tj. 17.08.2028. 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 prověření urbanistického řešení předmětného 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 dle platného Územního plánu Strakonice součástí zastavitelné plochy ST79/10 a ST78/10 s funkčním využitím „plochy bydlení rodinné domy“, „plochy bydlení – bytové domy“ a „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Jedná se o lokalitu Vinice – Šibeník nad severním dopravním půlobloukem. Celková rozloha řešeného území je cca 4,14 ha.



Výřez platného Koordinačního výkresu Územního plánu Strakonice se zakreslením hranice řešeného území (světle modrá čerchovaná čára)

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 objekty, veřejná prostranství a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, stanovuje pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

3.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Využití řešeného území bude vycházet z podmínek stanovených platným Územním plánem Strakonice pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití - „plochy bydlení rodinné domy“, „plochy bydlení – bytové domy“ a „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“.

Územní plán Strakonice stanovuje pro řešené plochy ST78/10 a ST79/10 podrobnější podmínky využití:

Podmínky pro plochu ST78/10

Způsob využití: plocha pro bydlení bytové domy, veřejné prostranství – veřejná zeleň

Obsluha území: z nové místní komunikace na severním okraji lokality a z komunikace na východním okraji

Limity využití území: pro nově navrhované plochy bydlení v bytových domech na části pozemcích p.č. 532/39, 532/80 k.ú. Strakonice, které se nacházejí v těsné návaznosti na komunikaci I/22, v územním řízení bude prokázáno, že na výše uvedených plochách, které jsou zasaženy hlukem z provozu přilehlé komunikace I/22, nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb, chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech, kdy případná protihluková opatření budou realizována investory nové výstavby plochy zasažené nadlimitním hlukem z provozu vedení vysokého napětí nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb ochranné pásmo veřejného vnitrostátního letiště Strakonice s výškovým omezením staveb, OP vodovodu

Ochrana hodnot území: pás veřejné zeleně vymezený jižně a východně od této plochy jako odclonění od severního obchvatu Strakonice a vstupní komunikace do území (šířka min. 12m), v zeleném pásu severně od obchvatu bude umístěna retenční nádrž s řízeným přepadem, která bude vyústěna do dešťové kanalizace v obchvatu (popřípadě bude umístěna v ploše ST79/10 po prověření v podrobnější dokumentaci), zpracovat územní studii, nutno vymezit plochu veřejného prostranství v rámci navazující územní studie v souladu s požadavky vyhlášky § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., min. podíl ploch s možností vsakování dešťových vod bude 50%, pás veřejné zeleně vymezený východně a jižně od této plochy (šířka min. 12m),

Podlažnost: 3-4 NP

Předpokládaná kapacita: 3 BD – 30 b. j., 75 obyvatel

Další podmínky: na sousední ploše ST79/10 je možné umístit řadové garáže a parkovací stání pro řešené území

Podmínky pro plochu ST79/10

Způsob využití: plocha bydlení rodinné domy, veřejné prostranství – veřejná zeleň

Obsluha území: z komunikace na východním okraji, kdy v navazující územní studii musí být navrženo dopravní propojení ve směru východ – západ v jižní třetině dané lokality, které zajistí vnitřní dopravní obslužnost a návaznost na plochy ležící západně a dále musí být na severním okraji plochy vymezena komunikace o min. šířce 4m pro napojení severně ležících stávajících zahrádek a kdy v severozápadní části musí být navazující studií umožněno dopravní propojení na sousední západně ležící lokalitu

Limity využití území: návrh trafostanice na východním okraji plochy v ploše veřejné zeleně, ochranné a bezpečnostní pásmo zařízení se specifickou funkcí – realizace staveb do výšky max. 455 m n. m., OP vodovodu, pro nově navrhované plochy bydlení v rodinných domech na části pozemcích p. č. 532/39, 532/80, 529/1, 529/2, 529/10, 530/3 v k.ú. Strakonice, které se nacházejí v těsné návaznosti na komunikaci I/22, v územním řízení bude prokázáno, že na výše uvedených plochách, které jsou zasaženy hlukem z provozu přilehlé komunikace I/22, nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb, chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech, kdy případná protihluková opatření budou realizována investory nové výstavby, plochy zasažené nadlimitním hlukem z provozu vedení vysokého napětí nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb ochranné pásmo veřejného vnitrostátního letiště Strakonice s výškovým omezením staveb

Ochrana hodnot území: zpracovat územní studii, nutno vymezit plochu veřejného prostranství v rámci navazující územní studie v souladu s požadavky vyhlášky § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., min. podíl ploch s možností vsakování dešťových vod bude 50%, pás veřejné zeleně vymezený východně a jižně od této plochy (šířka min. 12 m)

Podlažnost: 2NP + podkroví

Předpokládaná kapacita: cca 27 RD, cca 20 řadových domů, 141 obyvatel

Další podmínky: v této ploše je možné umístit řadové garáže a parkovací stání pro řešené 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. Na východní a jižní straně řešeného území bude vymezen pás zeleně v minimální šířce 12 m. Dále bude v územní studii nutné zohlednit omezení vyplývající z limitů v řešeném území, zejména OP vodovodu, hygienické limity a další (viz výše podrobnější podmínky pro plochu ST78/10 a ST79/10). Nad vodovodním potrubím řadu Vítkov – Kuřidlo musí být ponechána „potřebná“ šíře nezasažitelného volně přístupného prostoru nad vodovodním potrubím v lokalitě Vinice - Šibeník, kdy konkrétní záměry budou posuzovány individuálně na základě podrobnější projektové dokumentace.

Na řešené území zasahuje ochranné pásmo silnice I/22 a ochranné pásmo veřejného vnitrostátního letiště Strakonice, které budou v územní studii respektovány. Tyto limity a požadavek na jejich respektování bude zpracován do textové části územní studie.

3.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť města. Velký důraz je kladen na řešení obsluhy území, které bude řešeno z komunikace na východním okraji řešeného území, kdy v územní studii musí být navrženo dopravní propojení ve směru východ – západ v jižní třetině dané lokality, které zajistí vnitřní dopravní obslužnost a návaznost na plochy ležící západně. Dále musí být na severním okraji plochy vymezena komunikace o min. šířce 4 m pro napojení severně ležících stávajících zahrádek a v severozápadní části musí být studií umožněno dopravní propojení na sousední západně ležící lokalitu.

Do textové části územní studie bude zpracováno, že v řešené lokalitě musí být zajištěno umístění nádob na tříděné složky komunálního odpadu a, že konkrétní umístění nádob na soustředování komunálních odpadů bude řešeno v navazujících podrobnějších projektových dokumentacích.

Součástí studie bude návrh koncepce a tras vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. U veřejné infrastruktury bude stanovená taková dimenze, která umožní napojení okolní zástavby. Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod bude řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství. Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem. V zeleném pásu severně od obchvatu bude prověřeno umístění retenční nádrže s řízeným přepadem, která bude vyústěna do dešťové kanalizace v obchvatu (popřípadě bude umístěna v ploše ST79/10 po prověření v podrobnější dokumentaci). Dále je stanoven minimální podíl ploch s možností vsakování dešťových vod, který musí být 50%.

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

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 a správci sítí, především s:

- EG.D, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno, DS: nf5dxbu
- Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, ÚO Strakonice, Podsrpenská 438, 386 01 Strakonice
- 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
- Policie ČR – Krajské ředitelství policie 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
- Ministerstvo dopravy, nábreží L. Svobody 1222/12, Praha 1, 110 15, DS: n75aa3
- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha, DS: zjq4rhz
- Jihočeský vodárenský svaz, S. K. Neumanna 292/19, 370 01 České Budějovice, DS: 3zhv2ek

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 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