

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

„Z2 PŘECHOVICE“



Základní identifikační údaje

Místo: obec Přechovice, katastrální území Přechovice
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Bc. Alena Vadlejchová, DiS., referent odboru rozvoje
Zhotovitel:
Datum: únor 2020

Obec Přechovice požádala dne 17. 02. 2020 Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení územní studie pro obec Přechovice pro plochu Z2 dle Územního plánu Přechovice.

Územní studie je v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, pořizována z vlastního podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Územní studie je v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, pořizována z vlastního podnětu obce. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Přechovice stanovuje severní část lokality Z2 jako plochu, ve které je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování v území. Povinnost prověření této lokality územní studií platí po dobu 6-ti let od nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Přechovice. Změna č. 1 ÚP Přechovice nabyla účinnosti dne 1. února 2019.

Územní plán Přechovice určuje plochu Z2, kde se nachází pozemky p.č. 1008/1, p.č. 1008/2 a p.č. 1009 v k.ú. Přechovice, jako zastavitelnou plochu s funkčním využitím „**B – bydlení**“. Jižní částí pozemku p.č. 1008/1 v k.ú. Přechovice vede nadzemní el. vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. Toto el. vedení včetně ochranného pásma přesně kopíruje zastavitelná plocha s funkčním využitím „**Pz - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – návrh**“.

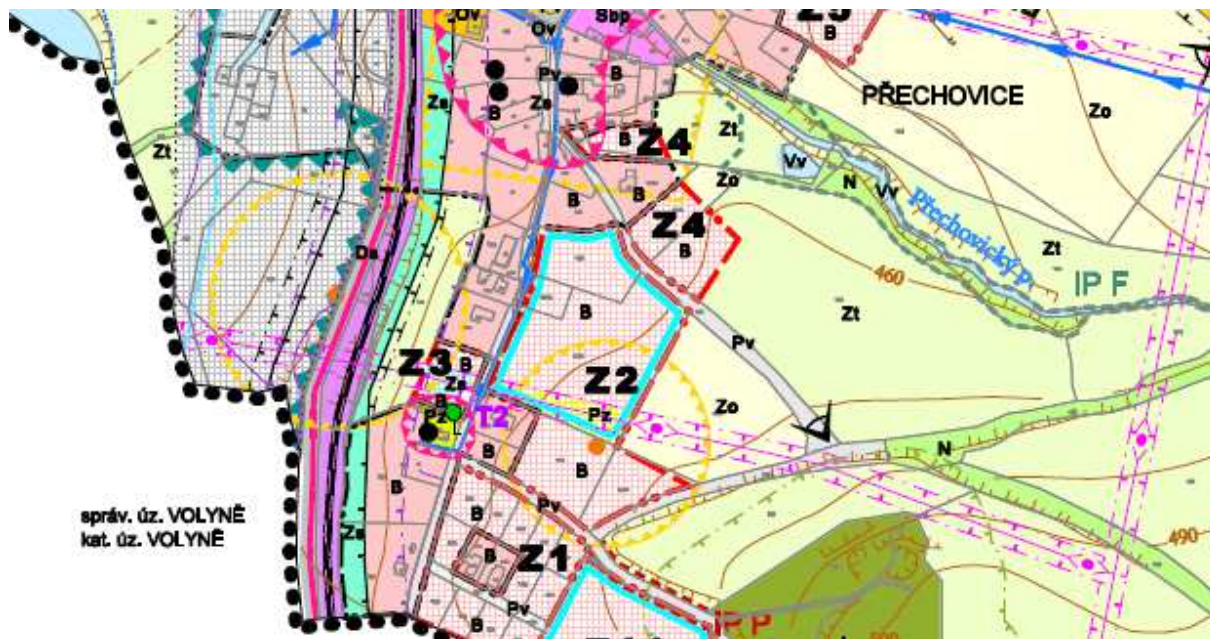
Dle podmínek územního plánu bude územní studií prověřena pouze severní část plochy Z2. Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení, budou vymezeny podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Podmínkou pro zástavbu je vymezení veřejného prostranství, veřejnou zeleň a veřejná prostranství pro vedení komunikací a inženýrských sítí. V ploše lokality Z2 je vymezení veřejného prostranství navrženo územním plánem v její jižní části a přesně kopíruje nadzemní vedení el. vedení včetně ochranného pásma elektrického vedení. Kapacita cca 20 rodinných domů.

2) Rozsah řešeného území

Územní studie bude zpracována pro severní část zastavitelné plochy Z2. Jedná se o pozemky v současné době částečně zemědělsky obhospodařované v jižním okraji obce o celkové rozloze cca 1,7 ha.

Jedná se o pozemky: p.č. 1008/1, p.č. 1008/2 a p.č. 1009, vše v k.ú. Přechovice, obec Přechovice. Řešené území je od západu zpřístupněno a ohraničeno zpevněnou komunikací na pozemku p.č. 1007 v k.ú. Přechovice a od severovýchodu nezpevněnou komunikací (polní cestou) na pozemku p.č. 1015 v k.ú. Přechovice. Od východu navazuje lokalita na nezastavěné území (zemědělsky obhospodařované pozemky). V jižní části lokality je vymezeno veřejné prostranství, které přesně kopíruje nadzemní vedení el. vedení včetně ochranného pásma elektrického vedení.

V jižní části předmětné lokality se nachází území s archeologickými nálezy.



Výřez z koordinačního výkresu územního plánu Přechovice se zakreslením plochy Z2

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Variantní řešení návrhu územní studie není požadováno.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie rozpracuje prostorovou koncepci území zaměřenou na jednotlivé objekty i veřejná prostranství.

Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území.

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 venkovskou zástavbu.

Funkční využití jednotlivých objektů bude umožňovat umístění staveb pro rodinné bydlení včetně doprovodných služeb jako je nerušící občanská vybavenost a služby a nerušící podnikatelské aktivity.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie bude řešit plnohodnotné napojení řešených ploch na komunikační síť. Budou navrženy dostatečně dimenzované trasy pro pěší a cyklisty. Dále bude zajištěna odpovídající kapacita parkování.

Součástí studie bude návrh koncepce a tras vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu.

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:

Obec Přechemice

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy

Police ČR, Krajské ředitelství Jihočeského kraje, Plánkova 629, 386 01 Strakonice

Police ČR, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Lannova 193/26, 370 74 České Budějovice, DS: eb8ai73

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

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2121/6, 370 01 České Budějovice, DS: nf5dxbu

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 včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví, 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.)
7. 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:

1. Výkres urbanistického řešení – měřítko 1:1000 – vymezení a využití pozemků včetně graficky vyjádřitelných podmínek architektonického řešení staveb, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

2. Výkres dopravní a technické infrastruktury – měřítko 1:1000 – graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury
3. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území – měřítko 1:2000

V případě potřeby může územní studie obsahovat další výkresy či schémata.

Návrh územní studie bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Územní studie bude odevzdána v tištěné podobě v příslušném počtu vyhotovení a v digitální podobě na paměťovém médiu ve strojově čitelném formátu ve vazbě na § 20a stavebního zákona – textová část ve formátu textového editoru – např. DOCX (popř. DOC), PDF; v případě samostatné tabulkové části ve formátu tabulkového editoru – např. XLSX (popř. XLS); grafická část ve formátu PDF a ve strojově čitelných formátech (ve vektorové podobě) – např. SHP, DGN, DWG (podrobněji viz metodický pokyn Krajského úřadu Jihočeského kraje č. 3/2018 „Elektronická verze ve strojově čitelném formátu, předávání územně plánovacích dokumentací a územních studií krajskému úřadu“).

Počty jednotlivých kompletních par pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

- návrh územní studie pro konzultaci 1 pare,
- konečné vyhotovení územní studie 4 pare