

A - Textová část

Územní studie: Dražejov D29

Ing.arch. Václav Franěk

3.2.2015

Obsah

Textová část územní studie	3
1) Základní údaje	3
2) Vymezení řešeného území	3
3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii ..	4
5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu	10
6) Podmínky pro technickou infrastrukturu	11
7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území	13
8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	13
9) Druh a účel umísťovaných staveb	14
10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma	14
11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	14
Odůvodnění územní studie	15
1) Údaje o pořízení územní studie	15
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	15
3) Údaje o splnění zadání územní studie	15
1. Vymezení řešeného území	15
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	15
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS	15
4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	16
5. Podmínky pro technickou infrastrukturu	16
6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	16
7. Druh a účel umísťovaných staveb	17
8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	17
4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	17
5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	17
6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	17

Textová část územní studie

1) Základní údaje

Zadavatel / Pořizovatel:	MěÚ Strakonice, Odbor rozvoje – úřad územního plánování Velké náměstí 2 38621 Strakonice IČ: 00251798
Zhotovitel:	BUILDING-INVESTMENT, s.r.o Doubravice 40, 387 35 Doubravice IČ: 65415680
Hlavní architekt:	Ing.arch. Václav Franěk, ČKA: 2507
Místo stavby:	Dražejov
Katastrální území:	Dražejov u Strakonice
Celková plocha území:	147500 m ²

2) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází západně od města Strakonice, mezi dvěma větrolamy podél západní a východní linie a novou bytovou výstavbou na severu (Strakonice) a jihu (Nový Dražejov). Realizováním výstavby v této lokalitě dojde k úplnému propojení Města Strakonice a její příměstskou částí Nový Dražejov. Lokalita je vyznačena ve výkrese základního členění ÚPD Města Strakonice jako plocha D29 bez dalšího dělení, s využitím podmíněným vypracováním územní studie

Rozloha řešeného území: 147500 m²

Dle návrhu Územního plánu byla kapacita území orientačně stanovena na 50 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů (cca 150 obyvatel), územní studií však bylo zjištěno, že kapacita této lokality je větší. Navržená nezávazná parcelace počítá maximálně s 95 domy/pozemky pro rodinné bydlení s výměrami 635-1684 m² (průměrná výměra 1080m²) s tím, že každá z jednotlivých ploch pro bydlení Br je navržena v podobné velikosti parcelace. Tato parcelace není závazná, především u nejmenších parcel je možné jednoduché spojování dvou pozemků v jeden. Stavební parcely jde za dodržení ostatních podmínek územní studie v rámci jednotlivých ploch pro bydlení Br-rodinné domy libovolně spojovat nebo posouvat jejich hranice. V návrhu je mimo ploch pro rodinné bydlení počítáno i s plochou občanské vybavenosti a plochami veřejných prostranství.

Plochy území:

- celková plocha řešeného území:	147500 m ²
- plochy určené k bydlení	101890 m ²
- požadovaná výměra zeleně dle vyhl.269/2009 Sb	7375 m ²
- studií vymezená plocha veřejné zeleně	9445 m ²
- studií vymezená plocha veřejného prostoru	10175 m ²
- veřejné komunikace	21173 m ²
- občanské vybavení	4128 m ²

3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování ÚPD Města Strakonice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na východním okraji města.

Zadání územní studie zpracoval Mgr. Robert Flachs – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Dražejov má jako součást městská část Města Strakonice vypracovanou ÚPD. Nový Územní plán Strakonice byl vydán Zastupitelstvem města Strakonice formou opatření obecné povahy dne 14.12.2011. Územní plán Strakonice nabyl účinnosti dne 2. ledna 2012. Nabytím účinnosti Územního plánu Strakonice pozbyl platnosti Územní plán sídelního útvaru Strakonice z roku 1998 včetně jeho schválených a vydaných změn. (změna č. 1 Územního plánu Strakonice byla vydána dne 11. 6. 2014 a nabyla účinnosti dne 2. 7. 2014, změna č. 2 Územního plánu Strakonice byla vydána dne 3. 9. 2014 a nabyla účinnosti dne 25. 9. 2014.

Vymezení ploch podle způsobu využití v územní studii:

Plochy pro obytnou zástavbu

Br – plochy bydlení, rodinné domy

Plochy občanského vybavení

Ov – Občanské vybavení – veřejný zájem

Plochy komunikací

DI – plochy dopravní infrastruktury

Plochy veřejného prostranství

PZ – plochy zeleně

PV – plochy veřejné

4) Podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Řešené území je ohraničeno komunikací Na Hrázi z jihu, komunikací K Dražejovu ze severu, větrolamem ze západu a malým vodním tokem z východu. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice jako plocha D29. Celková rozloha řešeného území je 14,75 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení - rodinné domy“ a „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Dotčená plocha se nachází v zastavitelné ploše.

Funkční regulativy z ÚPD Města Strakonice

Br - Plochy bydlení rodinné domy

Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu - navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a střešní podlaží (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. Bude zajištěn však pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku.

Funkce hlavní

- zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití

- rodinný dům izolovaný, dvojdom, řadový dům
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- související dopravní a technické infrastruktury 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 takto vymezené ploše.
- činnosti a zařízení zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

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.
- Živnostenský charakter je limitován náročností na dopravní obsluhu, vyloučena je doprava nad 5 t
- Plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad.
- hřiště

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.) narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený územním plánem (čerpací stanice pohonných hmot, auto a motoopravny, truhlářství, strojně-obráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami
- související 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 podmínky prostorového uspořádání

PV - Plochy veřejných prostranství

Všechna existující veřejná prostranství (definice dle § 34 zákona o obcích) musí být zachována (pokud regulační plán nebo územní rozhodnutí neprokáže udržení funkčnosti systému veřejné infrastruktury jiným řešením) a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel, než stanovují podmínky pro plochy veřejných prostranství. S touto výjimkou se počítá především v případě rozšíření zastavěných ploch dále do zemědělských ploch Zo dle ÚPD.

Hlavní využití

- náměstí, ulice, místní obslužné komunikace, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační

Přípustné využití

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)
- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí
- zázemí – zástavba drobným objektem občanské vybavenosti (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod. do 25 m²)
- stavby občanské vybavenosti pokud nedojde k omezení veřejného prostranství (podzemní objekt nebo patrový objekt s přízemím využitým jako veřejné prostranství s neomezeným přístupem), stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu

Nepřípustné využití

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

PZ - Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci např. podél nábřeží, veřejně využívaná zeleň navazující na zastavěné území

Přípustné využití

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky

- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství

- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné kultovní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými způsoby využití, nenaruší charakter tohoto území, umělé vodní plochy, potřebné technické zázemí

- hřiště, otevřená koupaliště a vodní plochy, pláže

- zázemí – zástavba drobným objektem občanské vybavenosti (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.) pokud doplňuje hlavní účel funkční plochy, stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu

Nepřípustné využití

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost - nadzemní objekty max. 5 %, zpevněné plochy max. 10 %, zeleň min. 85 %

- všechna existující veřejná prostranství zeleně (definice dle § 34 zákona o obcích) musí být zachována bez ohledu na to, ve které ploše se nacházejí (pokud regulační plán nebo územní rozhodnutí neprokáže udržení funkčnosti systému veřejné infrastruktury jiným řešením) a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel, než stanovují podmínky pro plochy veřejných prostranství.

- veřejná zeleň, která plní funkci izolační zeleně neplní rekreační funkci (nejde umístit lavičky, hřiště atd)

- je doporučeno, aby plocha mezi tělesem MK Virtova a lokalitou ÚS D11, která není z většiny součástí plochy této studie, byla využita pro izolační zeleň (doporučení vychází z podmínky MěÚ Strakonice – odboru životního prostředí o nezastavitelném pásmu podél MK v minimální šíři 5m)

Ov Plochy občanského vybavení – veřejný zájem

Hlavní využití

- pro školství, vzdělávání a výchovu, vědu, výzkum, sociální služby a péči o rodinu nadmístního významu, zdravotnictví, lázeňství, kulturu nadmístního významu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, hřbitov včetně staveb doplňujících účel využití území. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy technické a plochy dopravní infrastruktury musí být přístupné z veřejné komunikace.

Přípustné využití

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního i nemístního charakteru
 - stravování a sportoviště jako doplňková činnost hlavní funkce (s výjimkou ploch hřbitova)
 - stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit
 - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
 - drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
 - zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

Podmíněně přípustné využití

- byt majitele, správce (s výjimkou ploch hřbitova)

Nepřípustné využití

- výroba, sklady
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.) narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený územním plánem (čerpací stanice pohonných hmot, auto a motoopravny, truhlářství, strojně obráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu
- podmínkou je zajištění ploch parkování na vlastním pozemku (či jinak v dostupné vzdálenosti)
 - koeficient zeleně minimálně 10 % (u stávající zástavby a stavebních proluk bude posouzen na základě individuálních podmínek.
 - bude vyřešeno nakládání s odpady

DI - Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití

- slouží k zabezpečení potřeb všech druhů dopravy (zařízení pozemních komunikací, železničních drah, letišť a jiných druhů dopravy) včetně ochranných pásem

Přípustné využití

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty, naučná stezka

- dálnice, rychlostní, silnice I.třídy, silnice II.třídy, silnice III.třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)

- plochy železnice včetně ochranných pásem - včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné a izolační zeleně, pohotovostní ubytování, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, kiosky apod.

- plochy letecké dopravy, další navazující služby a zařízení (terminál pro přepravu osob a zboží, sklady související s leteckou dopravou). Dále činnosti určené pro servis a výrobu leteckých dopravních prostředků, umístěné v ploše letiště z logistických důvodů

- logistická centra jako plochy kombinované dopravy - zahrnují zpravidla pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

Podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné je umístění sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístěny do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní (např. stanoviště na využitelné složky komunálního odpadu)

- účelově nezastavitelné území – jako územní rezerva pro výhledové vedení komunikace

- izolační a ochranná zeleň

- podzemní parkoviště jsou možná ve všech funkčních plochách, v případě, že plocha nad nimi je využita v souladu s předmětným funkčním využitím

Nepřípustné využití

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Závazné prvky plošné a prostorové regulace

- stavební a uliční čára – není určena
- uliční profil – šířka uličního profilu hlavních komunikací (DI.1, DI.7, DI.9) je stanoven na 11m, šířka uličního profilu vedlejších komunikací 11m (DI.2, DI.5, DI.8) a 8m (DI.3) u komunikace navazující na stávající výstavbu z jihu, 6,5m u jednosměrných komunikací (DI.4, DI.6)
- vlastní uspořádání a šířky jednotlivých pruhů jsou navrženy v grafické části územní studie- výkres Dopravní řešení

- vzdálenost mezi hlavními stavbami je minimálně 7,0m. Zastavitelné území pro hlavní stavbu jednotlivých stavebních pozemků je 2m od hranice sousedního pozemku. Tento požadavek se týká také garáží či jiných doplňkových staveb. Pro stavby doplňkové je toto možné nedodržet za předpokladu vydání výjimky z vyhlášky č.501/206 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vydané MěÚ Strakonice, Odbor stavební úřad.
- koeficient zastavění = 30% - stanovuje maximální využití plochy jednotlivých stavebních pozemků. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (garáž, altán, pergola, bazén, skleník apod.) k celkové výměře stavebního pozemku. Zpevněné plochy (vjezdy, terasy, chodníky) se do zastavěné plochy nezahrnují.
- výšková regulace zástavby:
Rodinné domy: max. 2 NP + střešní patro/podkroví
Stavby nebytové: max. 1 NP
Stavby veřejné vybavenosti veřejného zájmu bez omezení.
- orientace vstupu a vjezdu na st. pozemky je stanovena ve výkrese urbanistického řešení. Jejich umístění je možné změnit na základě individuálního souhlasu pro jednotlivé pozemky od Města Strakonice.
- u jednotlivých rodinných domů může být na vlastních pozemcích umístěno odstavné stání, samotné parkování musí být řešeno primárně mimo veřejné prostranství na pozemku stavby.

5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území bude řešeno ze stávajících místní komunikace (Virtova) a komunikace III/020002 (K Dražejovu) dle výkresu dopravní infrastruktury.

Vnitřní komunikace jsou navrženy v šířkách a prostorovém uspořádání tak, aby sloužili jak v nynějším navrhovaném stavu, tak při možném budoucím rozšíření zastavěného území (DI.9). Parkovací stání nejsou v této fázi umisťována, parkování bude řešeno primárně na pozemku staveb, dále bude parkování možné v uličním prostoru komunikace dle příslušných ČSN a TP.

V územní studii jsou navrženy hlavní komunikace, vedlejší komunikace a komunikace obytné:

- hlavní komunikace (DI.1, DI.7, DI.9): místní komunikace B/C s maximální rychlostí 50km/h s převládající sběrnou funkcí, obousměrné, šířka uličního prostoru 11m, šířka komunikace 6m, oboustranný chodník, podélné parkovací stání, pás zeleně nebo plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu
- vedlejší komunikace (DI.2, DI.5, DI.8): místní komunikace C s maximální rychlostí 30km/h, Zóna 30 dle ČSN 73 6101 (TP218), obousměrné, jednostranný chodník, šířka uličního prostoru 11m, šířka komunikace 6m, střídavé podélné parkování/pás zeleně/plochy pro umístění kontejnerů tříděného odpadu
- obytné komunikace: místní komunikace D1 s maximální rychlostí 20km/h, obytné zóny dle ČSN 73 6101 (TP130), jednosměrný provoz, šířka uličního prostoru 6,5m, šířka dopravního prostoru min 3,5m, smíšená funkce pobytová a dopravní

V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny Odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 75 cm od úrovně komunikace.

6) Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na ploše řešené území studií se nachází ve východním okraji nadzemní vedení vysokého napětí, kanalizační a vodovodní řad je doveden na samotný okraj území ze severu i z jihu. Diagonálně přes celou lokalitu jsou vedeny souběžně dvě trasy dálkového vodovodu v dimenzích DN400 a DN300. Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí. Vzhledem k většímu množství navržených podzemních inženýrských sítí, které bude nutno vést podél komunikace III/020002 bude nutné brát zřetel na nutnost jejich vedení na veřejném pozemku, toto bude třeba zohlednit při povolování a výstavbě plotů okolo přilehlých stavebních parcel (SP1-9, SP17-21 a SP25-28). Projektant bude mít za povinnost prokázat dostatečnou šířkovou rezervu pro uložení navržených veřejných sítí včetně ochranných pásem a nutný zábor zohlednit v projektové dokumentaci staveb na těchto pozemcích.

Elektroenergetika - zákon č.458/2000 Sb.

nadzemní vedení	nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	od krajního vodiče
nadzemní vedení	nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m	od krajního vodiče
podzemní vedení	do 110 kV včetně	1 m	po obou stranách kraj.kabelu
podzemní vedení	nad 110 kV	3 m	po obou stranách kraj.kabelu

Vodovody a kanalizace - zákon č.274/2001 Sb.

vodovodní řad do průměru 500 mm včetně	1,5 m
kanalizační stoka do průměru 500 mm včetně	1,5 m

Plynárenství – zákon č.458/2000 Sb.

nízkotlaký a středotlaký plynovod v zast. území obce	1 m	na obě strany od půdorysu
ostatní plynovody	4 m	na obě strany od půdorysu

Telekomunikační vedení - zákon č.151/2000 Sb.

podzemní telekomunikační vedení	1,5 m
---------------------------------	-------

Návrh technické infrastruktury:

Vodovod

-podél komunikace III/020002 u severního okraje území je možné se napojit do stávajícího vodovodu DN100 nebo využít vlastního zdroje (toto platí pro pozemky s dopravní obslužností z této komunikace, tj. SP1-9, SP17-21 a SP25-28 v případě souhlasu správce komunikace)

-pro nové trasy bude z jihu možné napojení na stávající vedení DN110 a DN80, ze severu na stávající řad DN100

-je doporučeno před samotnou výstavbou přeložení dálkových vodovodů vedoucích diagonálně územím mimo ploch Br do ploch Pv, Pz a DI

-na trasách vodovodu v uličním prostoru budou umístěny podzemní hydranty a to v blízkosti všech křížení komunikací, dále v běžné ploše uličního prostoru v ploše PV.4 je doporučeno zřízení nadzemního hydrantu.

Kanalizace

-podél komunikace III/020002 u severního okraje území je možné likvidaci splaškových vod řešit dle souhlasu správce komunikace, jednotlivými připojeními do kanalizačního řadu v této komunikaci (toto platí pro pozemky s dopravní obslužností z této komunikace, tj. SP1-9, SP17-21 a SP25-28 v případě souhlasu správce komunikace), dále bude možné zbudovat nový kanalizační řad podél této komunikace s napojením buďto do nového řadu v ose území nebo na východním okraji lokality u plánované okružní křižovatky

-odpadní vody od ostatních rodinných domů v území budou napojeny na veřejný kanalizační řad vedoucí jižně, v ulicích U větrolamu a Na Rozhledech a přes navrženou trasu v regulačního plánu Větrolamka s napojením do přečerpávací stanice v Novém Dražejově (veřejně prospěšná stavba K37-Doplnění a rekonstrukce kanalizace Dražejov, Virt dle ÚPD Města Strakonice)

-dešťové vody vznikající na pozemcích Br budou přednostně vsakovány na nich samých, poté zadržovány nebo odvedeny oddělenou dešťovou kanalizací

-odvod dešťových vod z území je navržen ve dvou směrech, západně do stávající povrchové stoky napojené dále do podzemního trubního vedení a vyústěním do říčního vodního toku, dále pak z východu drobným vodním tokem tvořícím hranici území s taktéž s napojením na podzemní stoku a vyústěním do řeky

Plynovod

- podél komunikace III/020002 u severního okraje území je možné řešit připojování pozemků jednotlivě do stávajícího plynovodu podél této komunikace (toto platí pro pozemky s dopravní obslužností z této komunikace, tj. SP1-9, SP17-21 a SP25-28 v případě souhlasu správce komunikace)

- je navržena páteřní trasa plynovodu z ulice U větrolamu uličním prostorem k plánované okružní křižovatce na východním okraji území

- dále je navrženo zokruhované vedení plynovodu v celé ploše území včetně zaslepených rezerv pro rozvojovou lokalitu jižním směrem

Telekomunikační vedení

- napojení z východního okraje u plánované okružní křižovatky

Elektrické vedení

- podél komunikace III/020002 u severního okraje území je možné řešit připojování pozemků jednotlivě do stávajícího vedení NN podél této komunikace (toto platí pro pozemky s dopravní obslužností z této komunikace, tj. SP1-9, SP17-21 a SP25-28 v případě souhlasu správce komunikace)

- zásobování lokality bude zabezpečeno ze stávající TS v ose severního okraje řešeného území podzemním kabelem a také z jihu z plánované trafostanice v regulačním plánu Větrolamka, kabel NN je taktéž přiveden ve směru z jihu ulicemi U větrolamu a Na Rozhledech

- pro zásobování trafostanic vysokým napětím bude provedeno jejich propojení se stávajícím vedením VN, tím bude zajištěn dvojitý zdroj VN pro eliminaci přerušení dodávek elektřiny v případě poruchy, na západním okraji území sveden podzemní kabel ze sloupu nadzemního

vedení VN a bude veden uličním prostorem k vnitřní plánované trafostanici a osou území k severní stávající trafostanici

- pro navazující rozšíření výstavby západním směrem za větrolam ve směru na Starý Dražejov je navrženo rezervní napojení VN podzemním kabelem

Teplovod

- teplovodní potrubí je možné napojit ze západu z lokality Jezárka, na koncích ulic Leknínová a Mikoláše Alše, v této lokalitě se nachází nejbližší teplovodní výměník v ulici Rybniční

Veřejné osvětlení

- napojeno na stávající vedení VO na třech místech, z jihu z plánované trafostanice součásti RP Větrolamka, na severu ze stávající trafostanice a z východu ze stávající trafostanice VO v ulici Švandy dudáka

7) Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území

Obec Dražejov patří do správního obvodu města s rozšířenou působností Strakonice, které je nejbližším střediskem zaměstnanosti i občanského vybavení.

Územní plán předpokládá rozvoj zástavby mezi Dražejovem a Strakonicemi, čímž dojde k jejich stavebnímu propojení v jeden celek. Řešená lokalita je nejrozsáhlejší rozvojovou plochou pro obytnou zástavbu. Území je vymezeno stávající zástavbou a místní komunikací ze severu strany, větrolamy z východu a západu a drobným vodním tokem z jihovýchodu, ostatní hranice jsou uměle vytvořeny návrhem samotné zástavbové lokality a plynule přechází do plochy regulačního plánu Větrolamka a zemědělských ploch Zo.

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v obci (el. energie, vodovod, kanalizace, VO, plyn, teplovod, telefon).

Plocha určená pro výstavbu je v celé ploše svažita k jihu, směrem k východnímu okraji se sklon snižuje, s nejnižší úrovní na jižním okraji. Pozemky jsou v majetku soukromých osob a obce, v současnosti v užívání pro zemědělskou výrobu (kultura orná půda, ochrana ZPF).

Nezastavitelné pásmo podél lesních pozemků (větrolamů) je stanoveno na 25m. I po zaevidování Územní studie bude třeba požádat orgán státní správy lesů o souhlas (popř. nesouhlas) s umístěním jakýchkoli prací či staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa dle lesního zákona.

8) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu RD nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- RD budou napojeny na veřejný vodovod.
- odpadní vody z jednotlivých RD v řešeném území budou odváděny oddělenou kanalizací do obecní kanalizační sítě, odvedené do městské ČOV
- pro rodinné domy bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé v obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

- šířka uličního prostoru je navržena tak, aby bylo možné kdekoli zbudovat plochy pro kontejnery na tříděný odpad
- nutno respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží, radonový index lokality střední až nízký
- v rámci uličního prostoru bude možné podél komunikací vymezit plochy pro ozelenění, na jednotlivých stavebních parcelách jsou podmínky pro „zelené plochy“ dány koeficientem zastavění, uvedeném v regulativech pro výstavbu RD.
- další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení plochy veřejného prostranství a zeleně

9) Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je jednak dán druhem plochy Br vycházející z ÚPD a dále pak vychází z bodu 4 textové části této územní studie.

Rodinné domy: max. 2 NP + podkroví

Stavby nebytové: max. 1 NP

Stavby občanské vybavenosti – veřejný zájem: bez omezení

10) Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 6 této části.

ostatní omezující a určující vlivy:

- hydrogeologické podmínky
- případná radonová aktivita z podloží
- spádové poměry lokality a její orientace ke světovým stranám
- území s archeologickými nálezy - s platností oznamovací povinnosti podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- ochranné pásmo vzletové roviny letiště
- ochranné pásmo pozemků určené k plnění funkcí lesa (větrolamy)

11) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

A Textová část (13xA4)

B Výkresová část

B-1 Situace širších vztahů 2xA4 (A3) – 1:4000

B-2 Urbanistické řešení 8xA4 (A1) – 1:1000

B-3 Technická infrastruktura 8xA4 (A1) – 1:1000

B-4 Dopravní infrastruktura 8xA4 (A1) – 1:1000

Odůvodnění územní studie

1) Údaje o pořízení územní studie

Podmínka územní studie pro uvedené rozvojové lokality byla stanovena během zpracování změny nové ÚPD Města Strakonice. Územní studie má definovat hlavní zásady využití rozvojových ploch na jižním okraji obce. Územní studie je 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.

Zadání vypracování územní studie pro plochy D29 dle ÚPD Města Strakonice bylo projednáno odborem. Zadání územní studie zpracoval Mgr. Robert Flachs – Odbor rozvoje MěÚ Strakonice.

Obec Dražejov má jako městská část Města Strakonice vypracovanou ÚPD. Nový Územní plán Strakonice byl vydán Zastupitelstvem města Strakonice formou opatření obecné povahy dne 14.12.2011. Územní plán Strakonice nabyl účinnosti dne 2. ledna 2012. Nabytím účinnosti Územního plánu Strakonice pozbyl platnosti Územní plán sídelního útvaru Strakonice z roku 1998 včetně jeho schválených a vydaných změn.

2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Města Strakonice jako plocha D29. Součástí této plochy jsou dle územního plánu plochy Br-bydlení rodinné a Pz-plochy zeleně. V lokalitě je navrženo rozdělení na plochy Br pro zástavbu rodinnými domy, veřejnou zeleň PZ, veřejné prostranství PV a plochy dopravní infrastruktury DI. Vzhledem k velikosti území byla navržena i plocha Ov-občanská vybavenost veřejného zájmu.

3) Údaje o splnění zadání územní studie

1. Vymezení řešeného území

Řešené území je vyznačeno ve výkrese základního členění ÚPD Města Strakonice jako plocha D29. Součástí této plochy jsou dle územního plánu plochy Br-bydlení rodinné a Pz-plochy zeleně.

2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V územní studii se vycházelo z ÚPD Města Strakonice, tak aby bylo v nejvyšší možné míře vycházelo z jejích požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel, jako klidné lokality pro bydlení, s ohledem na majetkoprávní vztahy.

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

Veřejný prostor je situováno rovnoměrně v celé lokalitě s páteřními komunikacemi obsahující veškerá dopravně-technická napojení. Odtud bude probíhat veškeré napojení sítí do ostatních částí lokality. Předností tohoto řešení je poloha v osách celé lokality s dobrou návazností i na stávající zástavbu a dostupnost pozemku z hlediska vlastnických vztahů.

Vymezení veřejných prostranství respektuje § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Byla dodržena podmínka pro zohlednění stávající doprovodné zeleně – pásu stromů a keřů jdoucích podél MK Virtova, a to v šířce 5m.

4. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením na místní komunikaci U větrolamu, Na Rozhledech a komunikaci III/02220 K Dražejovu. Komunikace byly navrženy funkční třídy C(B) a D1, s ohledem na budoucí funkci při plném zastavění a rozšíření zastavění do lokality jihovýchodním směrem.

Veškeré komunikace, které budou zapracovány do územní studie, splňují požadavky platného znění příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“. Byly vymezeny územní rezervy pro budoucí stavby komunikací, aby byly splněny požadavky na šířkové uspořádání komunikací včetně komunikací pro pěší (viz požadavky vyhl. 501/2006 Sb., na pozemky veřejných prostranství uvedené v § 22). Taktéž byla, již ve fázi zpracování územní studie, vzata v úvahu nutnost zachování čistých rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek. Komunikace vedoucí v ose severojižním směrem s napojením na MK Na Rozhledech je navržena s převládající sběrnou funkcí, tutéž funkci bude plnit komunikace vedoucí od plánované okružní křižovatky na východním okraji podél větrolamu do rozvojového území nyní značeného Zo.

5. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Jsou stanoveny hlavní napojovací body technické infrastruktury, plocha pro tříděný odpad není přesně vymezena, vzhledem k širokému navrženému uličnímu prostoru je dle regulativu možné její umístění ve veřejném prostranství zóny. Vzhledem k velikosti území bylo v rámci této lokality uvažováno se situováním objektu občanské vybavenosti s veřejným zájmem (mateřská škola, sportoviště, atd.).

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 řešené lokalitě pro zástavbu RD je umožněno a doporučeno využití obnovitelných a ekologických zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii tzn. např. tepelná čerpadla a solární kolektory. Rovněž tak využití síťově vázaných energií, především dálkovým teplovodem a topného plynu, obojí je v lokalitě navrženo. Omezení využívání uhelných paliv v nově vznikajících lokalitách určených k zástavbě RD je z hlediska produkce emisí za zcela nutné.

6. Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Naopak jsou ve studii nově definovány plochy zeleně tak, aby bylo zajištěno hodnotné bydlení v dané lokalitě a zároveň bylo respektováno napojení lokality na stávající zástavbu na západě a severu a zemědělské půdy na východě. Případné křížení větrolamů inženýrskými sítěmi je při přípravě

projektové dokumentace pro územní a stavební řízení doporučeno konzultovat s Odborem životního prostředí.

7. Druh a účel umísťovaných staveb

Uliční čára nebyla na základě ÚPD a charakteru stávající zástavby projektantem stanovena, výšková hladina staveb rodinného bydlení byla stanovena, u staveb občanské vybavenosti veřejného zájmu nikoli. Nepřekročitelná stavební čára pro stavbu hlavní a rozmezí uliční čáry nebylo určeno, pouze hranice zastavěnosti ploch, která vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

8. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána. V řešené lokalitě bylo zohledněno ochranná pásma silnice III/02002.

4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a možnou rekreaci a odpočinek v přírodě či veřejné zeleni s přímým propojením navazujících na stávající okolní lesní pozemky souvislým pruhem zeleně v západovýchodním směru na pomezí RP Větrolamka. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na obec.

5) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami ze stavebního zákona a navazujících vyhlášek. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje obce vycházející z ÚPD.

6) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány a správci sítí:

Policie České republiky - Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje -Územní odbor Strakonice, Dopravní inspektorát Strakonice, Plánkova 629, 396 01 Strakonice, č.j. Č.j.KRPC-8247-1/ČJ-2015-020706 ze dne 28. 1. 2015

S o u h l a s í m e s předloženým návrhem územní studie při splnění níže uvedených podmínek v rámci dalších fází územního a stavebního řízení. Budoucí místní komunikace v lokalitě Dražejov D29 musí splňovat požadavky platného znění příslušných ČSN, zejména ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“. Je nutné, aby byly splněny požadavky na šířkové uspořádání komunikací (při zahrnutí požadavků na dostatečný počet parkovacích míst, dostatečnou šířku chodníků apod.) a dále požadavky vyhl.501/2006 Sb., na pozemky veřejných prostranství

uvedené v § 22 („nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 8 m“). Dále je nutné řešit umístění parkovacích míst při splnění zákonem požadovaných podmínek (viz např. § 25 odst. 3 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích – vedle stojícího vozidla musí zůstat zachován volný průjezd o minimální šířce 6 m, tzn. že pro umožnění parkování vozidel na komunikaci by tato musela být široká alespoň 8 m + chodník minimální šířka 1,5 -2 m, celkem tedy cca 10 m, v opačném případě není možno na komunikaci parkovat). S ohledem na vysoký počet plánovaných parcel pro rodinné domy je vyřešení parkování podmínkou pro vydání souhlasného stanoviska Policie ČR pro následné stavební řízení (přičemž nestačí sdělení, že majitelé si zajistí parkovací stání na svém pozemku, což je v praxi nedostačující). Taktéž je nutno vzít v úvahu nutnost zachování čistých rozhledových polí stávajících i nově vzniklých křižovatek. Pozemky, které se nacházejí v místech křižovatek (viz naznačené rozhledové trojúhelníky ve výkresu č. B 2 – Urbanistické řešení), nemohou být oploceny až na hranice navržené v územní studii, neboť vybudované oplocení by bylo překážkou rozhledu na křižovatkách místních komunikacích a na křižovatkách se silnicí č. III/02220. Pro zajištění dostatečných rozhledových poměrů je nutné zachování čistých rozhledových trojúhelníků minimálně v rozsahu požadavků příslušné ČSN 736102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“ pro uspořádání A odpovídající návrhové rychlosti vozidel v dané lokalitě. V plochách rozhledových trojúhelníků je vhodné navržení velmi nízké veřejné zeleně (max. do výšky 75 cm). V opačném případě, kdy by oplocení pozemků bylo provedeno i v rozhledových polích křižovatky, nedostanou jednotliví žadatelé souhlasné stanovisko Policie ČR nutné pro jejich následné stavební řízení.

Pořizovatel

V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny Odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 75 cm od úrovně komunikace.

MěÚ Strakonice, odbor dopravy, čj. MUST/060806/2014/OD/rod ze dne 12. 1. 2015

Území musí být vyřešeno komunikačně i velikostmi odstavných ploch dle normových hodnot. Místní komunikace musí být navrženy dle normových hodnot. Nově navržené křižovatky (hlavně jejich vzdálenosti) musí být v souladu s normovými hodnotami ČSN 73 6110, ČSN 73 6102. Vlastní křižovatky je nutné stavebně upravit tak, aby úhel křížení byl v rozmezí 750 až 1050. Dopravní prostor je nutné oddělit od ostatních ploch (chodníky, zelení). Rozhledové pole v křižovatkách musí být prosto všech překážek vyšších než 75 cm.

Pořizovatel

V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou jednotlivé záměry konzultovány a odsouhlaseny Odborem dopravy MěÚ Strakonice, přičemž budou dodrženy požadavky na řešení komunikací a vznik parkovacích stání. V rozhledových trojúhelnících nebudou umístěny žádné pevné překážky včetně oplocení vyšší než 75 cm od úrovně komunikace.

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje - územní odbor Strakonice, Podsrpenská, 386 01 Strakonice, Č.j.: HSCB-5956-2/2014 UO-ST ze dne 16. 12. 2014

Souhlasí s připomínkou

V řešeném území musí být zdroj požární vody a komunikace, které šířkově i konstrukčně umožňují průjezd mobilní požární techniky pro provádění záchranných prací a účinnou likvidaci požárů.

Pořizovatel

Zdroj požární vody byl do grafické části doplněn (10x hydrant). V rámci dalších fází územního a stavebního řízení budou navrhované komunikace posouzeny a odsouhlaseny Hasičským záchranným sborem Jihočeského kraje.

Odbor životního prostředí MěÚ Strakonice, č.j. MUST/060801/2014/ŽP/Chm ze dne 19. 1. 2015

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb., (dále jen "zákon").

K pořízení územní studie řešící území v k.ú. Dražejov u Strakonice nemáme žádné zásadní námítky či připomínky. V rámci pořizování této studie upozorňujeme na potřebnost řešení ochrany 2 stávajících větrolamů, které jsou prvky ÚSES (lokální biokoridor a interakční prvek), a to zejména ochrany ve smyslu prostorového řešení umístění staveb a infrastruktury (tak, aby nedocházelo k pozdějším tlakům na odstranění větrolamu z důvodu ohrožení majetku, staveb, stínění, apod.). Doporučujeme, aby zpracovatel studie tuto problematiku detailněji konzultoval na zdejší odboru ŽP.

2) Sdělení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v platném znění:

K předloženému záměru nemáme z hlediska ochrany ZPF námitek.

3) Vyjádření dle § 18 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen vodní zákon) :

Z hlediska státní správy ve vodním hospodářství souhlasíme s pořizováním územní studie s podmínkou. 50 rodinných domů, navrhovaných k výstavbě v daném území, musí být napojeno na vodovodní a kanalizační řad města. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemku, poté zadržovány nebo odvedeny oddílnou srážkovou kanalizací a až jako poslední (a krajní) možností je jejich vypouštění do jednotné kanalizace.

4) Vyjádření dle § 79 odst. 4 písm. b) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění (dále jen zákon o odpadech):

Z hlediska odpadového hospodářství nemáme k pořizování územní studie připomínek. Kapitola týkající se odpadového hospodářství musí být v souladu s platnými právními předpisy v odpadovém hospodářství. Způsob zajištění povinnosti obce je stanoven v § 17 zákona o odpadech v platném znění (upozorňujeme, že od 1.1.2015 vstupuje v účinnost zákon č. 229/2014 Sb., kterým se mění § 17 zákona o odpadech).

5) Vyjádření dle § 11 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákona o ochraně ovzduší) :

Z hlediska ochrany ovzduší doporučujeme energetické zásobování staveb řešit využitím zemního plynu a obnovitelných zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii.

6) Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen lesní zákon):

K pořizované Územní studii Dražejov D29 sdělujeme následující. Řešené území je ve východní a západní části ohraničeno větrolamy. Jedná se o pozemky p.č. 1413, 1409, 1408/2 v k.ú. Strakonice a p.č. 1095/2, 162/2 a 162/4 v k.ú. Dražejov u Strakonice, které v jsou v katastru nemovitostí vedeny jako pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Dle § 14 odst. 2 lesního zákona má každý lesní pozemek vymezeno ochranné pásmo 50 m od jeho hranice, které slouží k zajištění ochrany lesa před důsledky činností v tomto pásmu prováděných. Projektanti územně plánovací dokumentace jsou povinni dbát zachování lesa a

jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

Pořizovatel

1) Územní respektuje stávající větrolamy v území, přičemž neumísťuje do vzdálenosti 25 m od větrolamů žádné povrchové objekty. Případné křížení větrolamů inženýrskými sítěmi je při přípravě projektové dokumentace pro územní a stavební řízení doporučeno konzultovat s Odborem životního prostředí.

2) Zábor ZPF byl vyhodnocován v rámci projednání územně plánovací dokumentace

3) Lokalita bude napojena na vodovodní a kanalizační systém města. Dešťové vody vznikající na pozemcích bydlení budou přednostně vsakovány na nich samých, poté zadržovány nebo odvedeny oddělenou dešťovou kanalizací.

4) Lokalita bude napojena na vodovodní a kanalizační systém města. Dešťové vody vznikající na pozemcích bydlení budou přednostně vsakovány na nich samých, poté zadržovány nebo odvedeny oddělenou dešťovou kanalizací.

5) Územní studie Dražejov D29 umožňuje zásobování teplem navržených objektů centrálním zdrojem tepla. V řešené lokalitě pro zástavbu RD je umožněno a doporučeno využití obnovitelných a ekologických zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii tzn. např. tepelná čerpadla a solární kolektory.

6) Územní respektuje stávající větrolamy v území, přičemž neumísťuje do vzdálenosti 25 m od větrolamů žádné povrchové objekty. I po zaevidování Územní studie bude třeba požádat orgán státní správy lesů o souhlas (popř. nesouhlas) s umístěním jakýchkoli prací či staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa dle lesního zákona.

Připomínky

Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 43 Strakonice, č.j. STS-MěÚ/010 D ze dne 16. 12. 2014

k předloženému návrhu zadání územní studie pro lokalitou označenou „Dražejov D29“ nemáme připomínku. V souladu s platným územním plánem města Strakonice s účinností k 2.1.2012, kde byla výše uvedená lokalita vybrána pro zásobování tepelnou energií z centrálního zdroje požadujeme, aby byla tato skutečnost respektována při zpracování územní studie pro Dražejov D29.

V současné době se v blízkosti dotčené oblasti nachází teplovodní rozvody v naší správě a jsme připraveni zahájit jednání o možnosti zásobování i výše uvedené lokality. Prosíme o poskytnutí technických podkladů, návrh dopravní infrastruktury a uložení ostatních inženýrských sítí pro zpracování návrhu rozšíření teplovodních sítí.

Pořizovatel

Územní studie Dražejov D29 umožňuje zásobování teplem navržených objektů centrálním zdrojem tepla. Podzemní teplovod je veden v navržených komunikacích.

Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, 386 43 Strakonice, č.j. STS-MěÚ/984 D ze dne 24. 3. 2015

Na základě dostupných podkladů souvisejících se zpracováním územní studie pro rozvoj lokality s označením D29 - Dražejov a po jejich pečlivém prostudování si vás dovoluujeme

informovat, že Teplárna Strakonice, a. s. nebude investovat finanční prostředky do rozšíření teplovodní sítě pro zásobování výše uvedené lokality tepelnou energií.

Ačkoliv je v územním plánu města Strakonice lokalita D29 vybraná pro zásobování teplem ze soustavy SZT, v odůvodnění územní studie Dražejov D29 v bodě 5 se uvádí, že je k dispozici napojení na rozvod plynu a: Je umožněno a doporučeno využití obnovitelných a ekologických zdrojů energie, především zdrojů využívajících nízkopotenciální a sluneční energii tzn. např. tepelná čerpadla a solární kolektory." S podobným konceptem možnosti zásobování tepelnou energií máme zkušenosti z městských lokalit Za Stínadly a Na Muškách, kde evidujeme cca 50% úspěšnost připojení nových RD na teplovodní rozvody. Vzhledem k rostoucímu trendu zájmu stavebníků o tepelná čerpadla nepředpokládáme, že by se situace v nové lokalitě Dražejov vyvíjela odlišně ve prospěch TST, a. s..

Po posouzení situace jak po stránce technické, tak finanční jsme vyhodnotili tuto investici za nenávratnou. V současné době se naše teplovodní rozvody nacházejí nejbližší v lokalitě Jezárky a Za Stínadly. Zásobování výše uvedené lokality by bylo možné pouze z výměňkové stanice VVV16XXI - Jezárky v ulici Rybniční. Pro zajištění zásobování objektů pro plánovaných 95 parcel by bylo nutné posílit dimenzi potrubí uloženého v komunikaci v délce 405 m ze současných DN 100 na DN200 a následně vybudovat dalších 200 m rozvodu na okraj rozvojové oblasti.

Vzhledem k technické náročnosti výstavby teplovodu, zkušenostem s plošnou teplofikací lokalit Za Stínadly a Na Muškách a s tím souvisejícími náklady na provoz sítě a velikost tepelných ztrát nepovažujeme zásobování této oblasti za rentabilní.

Pořizovatel

Územní studie Dražejov D29 umožňuje zásobování teplem navržených objektů centrálním zdrojem tepla. Podzemní teplovod je veden v navržených komunikacích. Řešení zásobování teplem centrálním zdrojem není podmínkou výstavby. S ohledem na výše uvedené, zásobování teplem centrálním zdrojem je jednou s možností, přičemž konečné rozhodnutí bude na případném investorovi.