

# **Textová část**

## **Územní studie: Podskalí - 1**

(plochy ST53, ST 54, ST 55 a ST 56) Místo: k.ú. Strakonice

Vypracoval: ing. arch. Luděk Kamiš; Nová 60, České Budějovice 370 01

Datum: 01.2013

## OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

### A) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
9. Druh a účel umísťovaných staveb
10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

### B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořizení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí
7. Podklady předané pořizovatelem

### VÝKRESOVÁ ČÁST

B-01 Situace - Urbanistické řešení	1:000
B-02 Situace - Dopravní řešení	1:000
B-03 Situace - Inženýrské sítě	1:000

Studie byla odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 2 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.pdf. a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

## A) TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. Základní údaje

Zadavatel:	POMI s.r.o. Kolmá 675/3 190 00 Praha 9 - Vysočany
Pořizovatel:	MěÚ Strakonice, odbor rozvoje - úřad územního plánování Velké náměstí 2 386 21 Strakonice IČ: 00251798
Zhotovitel:	ing. arch. Luděk Kamiš Nová 60 České Budějovice 370 01 IČ: 14484773 DIČ: CZ6603020732 tel: 777 166 885  grafická část: Vladimír Petráš Lannova 10 370 01 České Budějovice tel: 603 109 949
Místo stavby:	Strakonice k.ú. Strakonice plochy dle ÚPD Strakonice: ST53, ST54, ST55 a ST56
Datum:	leden 2013
Č. zakázky:	3/13
Č. archivní:	790/13

### 2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází podél komunikace 1/22 západně od centrálního zastavěného území města Strakonice. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice (US Podskalí -1) a skládá se zčásti ploch označených v Územním plánu Strakonice jako ST 54, ST 53, ST 55 a ST 56).

Celková rozloha řešeného území 104 636,17m<sup>2</sup>

Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy občanského vybavení - neveřejný zájem“, „plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání“, „plochy bydlení - bytové domy“, „plochy bydlení - rodinné domy“ a „plochy pro parkování a veřejné prostranství“.

Plochy s funkčním využitím - bilance:

- celková plocha řešeného území:	104 636,17 m <sup>2</sup>
- studií vymezená plocha VP	104 636,17 m <sup>2</sup>
- plochy občanského vybavení – neveřejný zájem	43 703,16 m <sup>2</sup>
- plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání	24 982,58 m <sup>2</sup>
- plochy bydlení - bytové domy	9 900,54 m <sup>2</sup>
- plochy bydlení - rodinné domy	6 762,26 m <sup>2</sup>

- plochy pro parkování a veřejné prostranství 19 287,63 m<sup>2</sup>

### 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky územní studie pro uvedené rozvojové lokality byly předběžně stanoveny v územním projektu zóny Strakonice – Podskalí. Nově řešená studie vymezuje využití pozemků na základě Územního plánu města Strakonice.

#### Vymezení ploch podle způsobu vyžití v územní studii:

Plochy pro obytnou zástavbu

**On** - plochy občanského vybavení – neveřejný zájem

**Sbp** - plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání

**Bb** - plochy bydlení - bytové domy

**Br** - plochy bydlení - rodinné domy

Plochy pro parkování a veřejné prostranství

### 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Územní studie rozpracovala koncepci prostorového uspořádání území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Dále je stanoven systém dopravní obsluhy území a zajištění dostupnosti území pro pěší.

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

Lokalita je funkčně vymezena a je v souladu se zpracovaným územním plánem města. Jedná se o plochy dle ÚPD Strakonice: ST 53, ST 54, ST 55 a ST 56.

#### **Funkční regulativy:**

##### **Br Plochy bydlení rodinné domy:**

- a. **hlavní využití:** - zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- b. **přípustné využití:**
  - rodinný dům izolovaný, dvojdům, řadový
  - 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.
- c. **podmíněné 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

d. 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, strojněobráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami
  - související občanské vybavení o výměře větší než 500 m<sup>2</sup> podlahové plochy,
  - stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory (větší než 150 m<sup>2</sup>)
  - velkokapacitní stavby občanského vybavení (větší než 150 m )
  - velkokapacitní stavby pro dopravu (větší než 150 m<sup>2</sup>)
  - velkokapacitní stavby technického vybavení
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

**podmínky prostorového uspořádání**

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu
- navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP a střešní podlaží
- 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 vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku

**Bb Plochy Bydlení bytové domy:**

- a. hlavní využití: - zóna slouží pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, včetně občanského vybavení a veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně a sportovních ploch sloužících pro okolní obytnou plochu.
- b. přípustné využití:
- bytový dům
  - související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o půdorysné ploše větší než 1000 m<sup>2</sup>
  - nerušící služby občanské vybavenosti, nerušící řemesla o pracovní ploše menší než 300 m<sup>2</sup>
  - obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení poskytující služby, zejména obchodní, správní (veřejné i soukromé), zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a rekreační, dopravní a technické místního až celoměstského dosahu
  - obchody, provozovny veřejného stravování a provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území a neruší obytnou pohodu
  - stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit
  - 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 (technické zázemí obyvatel).
- c. podmíněně přípustné využití:
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- d. 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, strojněobráběcí dílny, lakovny, prodejny spojené se servisní činností, apod.) a příslušnými hygienickými normami
  - stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory
  - velkokapacitní stavby hal, velké skladové prostory (větší než 500 m<sup>2</sup>)
  - jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

**podmínky prostorového uspořádání:**

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu
- navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít minimálně 3 NP
- plochy pro stání osobních vozidel (hromadné garáže nebo parkovací domy) - min.0,8 stání na 1 byt na vlastním pozemku (či jinak) v dostupné vzdálenosti
- bude vyřešeno nakládání s odpady
- Koeficient zeleně minimálně 10 % (u stávající zástavby a stavebních proluk bude posouzen na základě individuálních podmínek.

Pozn.: Požadavky ÚPD Strakonice pro plochu ST54:

<b>ST54</b>	Strakonice <b>Bb</b> <b>bydlení- bytové domy</b> Katovická- Podskalí	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP vzletové roviny letiště, investoři nově navrhovaných staveb budou v projektové dokumentaci pro území a nebo stavební povolení prokazovat, že stávající zdroje hluku i zdroje hluku v nově navržených objektech nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, obytné stavby budou navrhovány s technickými protihlukovými opatřeními odsouhlasené Krajskou hygienickou stanicí. Realizace navrhovaných opatření bude zajištěna na náklady investora Podmínkou je zpracovat US Podskalí-1, jako plocha veřejného prostranství - plochy Pv a veřejné zeleně Pz ve smyslu ustanovení §7 vyhl.č.269/2009 Sb. (min. 1000 m <sup>2</sup> /2 ha plochy)Sb. slouží sousední plochy Pz označené ST51,ST52; Podlažnost- Bude určena následně na základě konkrétní studie a v návaznosti na okolní zástavbu
-------------	--	--

**On Plochy občanského vybavení - neveřejný zájem**

**a. hlavní využití:**

zařízení pro obchodní prodej, komerční služby, administrativa, ubytování, stravování, obchod, tržnice, soukromá víceúčelová kulturní centra, soukromá sportovní zařízení - fitcentra, tělocvičny, hřiště ..., pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující technickou a dopravní infrastrukturu. Plochy občanského vybavení mají obvykle povahu otevřených areálů.

**b. přípustné využití:**

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti
- stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost
- 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

**c. podmíněně přípustné využití:**

- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven, které jsou součástí výrobní provozovny a jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a do jejího stavebního objemu
- prodejní stánky a prodej zboží ve Stáncích trvalého charakteru u sortimentu PNS (trafik), popř. suvenýrů. U ostatního zboží lze tento prodej povolit pouze dočasně jako nouzové řešení do doby doplnění sítě vhodnějším způsobem.
- umístění trhovních stánků je možno povolit pouze na místech určených městským zastupitelstvem jako tržiště.
- stavby sexshopů, zařízení poskytující erotické služby, herny a zařízení podobného charakteru s výjimkou areálů škol a školských zařízení v jejich docházkové vzdálenosti 100m od hranice školských areálů.
- čerpací stanice pohonných hmot za podmínek přímého napojení na trasy automobilové dopravy a integrace do kompozičně jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží nebo provozovnami obchodu, služeb a výroby

**d. nepřípustné využití:**

- velkokapacitní výroba, monofunkční sklady, (max. plocha skladů spojených s další činností 1000 m<sup>2</sup>)
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití.
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený územním plánem 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

Pozn.: Požadavky ÚPD Strakonice pro plochu ST55:

<b>ST55</b>	Strakonice <b>On</b> <b>občanské</b> <b>vybavení -</b>	<u>Obsluha území</u> - z místních komunikací napojených na silnici 1/22, napojení na silnici 1/22 musí být předem projednáno a odsouhlaseno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR. <u>Limity využití území:</u> OP vzletové rovin v letišti. OP RR
-------------	---	---

<b>neveřejný zájem</b> Katovická- Podskalí	trasy, OP kanalizace, hluková zátěž ze silnice I. třídy, OP silnice I. třídy, investoři nově navrhovaných staveb budou v projektové dokumentaci pro území a nebo stavební povolení prokazovat, že stávající zdroje hluku i zdroje hluku v nově navržených objektech nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, obytné stavby budou navrhovány s technickými protihlukovými opatřeními odsouhlasené Krajskou hygienickou stanicí -realizace navrhovaných opatření bude zajištěna na náklady investora. V ploše ST 55 je možná výstavba objektů k bydlení (bytové domy) za podmínky, že budou vzdáleny minimálně 50 m od komunikace I. třídy. Podmínkou je zpracovat US Podskalí-1, část zasahuje na US Podskalí-2, jako plocha veřejného prostranství - plochy Pv a veřejné zeleně Pz ve smyslu ustanovení §7 vyhl.č.269/2009 Sb. (min. 1000 m <sup>2</sup> /2 ha plochy)Sb. slouží sousední plochy Pz označené ST51,ST52; exponovaná poloha u hlavní komunikace. Respektovat LBK 466 Podlažnost- Bude určena následně na základě konkrétní studie a v návaznosti na okolní zástavbu
--	---

## **Sbp Plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání**

### a. hlavní využití:

- zóna slouží k bydlení, včetně občanské vybavenosti a podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.

### b. přípustné využití:

- služby občanské vybavenosti - pouze podnikání - bez bydlení
- stavby pro bydlení - i bez podnikání - (pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku dle příslušných zákonů dokladované v navazující dokumentaci staveb)
- veřejná prostranství a související dopravní a technická infrastruktura- dopravní služby nerušící bydlení
- zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustné normy
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící okolní obytnou zástavbu

### c. podmíněně přípustné využití:

- všechny nové stavby budou svým charakterem, proporcemi a navrženým řešením odpovídat okolní zástavbě
- hřiště pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

### d. nepřípustné využití:

- zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše - např. průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby.
- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na těžkou nákladní dopravu, hluk apod....
- aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek.
- skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy

- činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity - hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavní funkcí

**podmínky prostorového uspořádání:**

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu
- podmínkou je zajištění ploch parkování na vlastním pozemku (či jinak v dostupné vzdálenosti)
- bude vyřešeno nakládání s odpady

Pozn.: Požadavky ÚPD Strakonice pro plochu ST56:

<b>ST56</b>	Strakonice Sbp smíšené obytné- bydlení a podnikání Katovická- Podskalí	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace,(příp. napojení okružní křižovatkou), napojení na silnici I/22 musí být předem projednáno a odsouhlaseno Ředitelstvím silnic a dálnic ČR <u>Limity využití území:</u> OP vzletové roviny letiště, OP RR trasy, investoři nově navrhovaných staveb budou v projektové dokumentaci pro území a nebo stavební povolení prokazovat, že stávající zdroje hluku i zdroje hluku v nově navržených objektech nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, obytné stavby budou navrhovány s technickými protihlukovými opatřeními odsouhlasené Krajskou hygienickou stanicí -realizace navrhovaných opatření bude zajištěna na náklady investora Podmínkou je zpracovat US Podskalí-1, jako plocha veřejného prostranství - plochy Pv a veřejné zeleně Pz ve smyslu ustanovení §7 vyhl.č.269/2009 Sb. (min. 1000 m <sup>2</sup> /2 ha plochy)Sb. slouží sousední plochy Pz označené ST51,ST52; <u>Podlažnost-</u> Bude určena následně na základě konkrétní studie a v návaznosti na okolní zástavbu
-------------	---	--

## 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní napojení území je řešeno ze stávající komunikace I/22 dle výkresu dopravní a technické infrastruktury. Dopravní řešení využívá členění jednotlivých pozemků a je navržena koncepce a trasy. Minimální šířka veřejného prostranství včetně komunikací a parkovacích oboustranných stání je 12m.

Příjezd k navrhovaným parcelám bude řešeno jako místní obslužné komunikace funkční skupiny C (součástí všech větví komunikací bude chodník pro pěší).

Jednotlivá parkovací stání nejsou umísťována, parkování bude možné v uličním prostoru komunikace a na vymezených plochách.

Projektová dokumentace dopravního řešení území bude vyhotovena dle normových hodnot a bude odsouhlasena dotčeným orgánem z hlediska bezpečnosti silničního provozu.

## 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na ploše řešené území studií se nachází nadzemní vedení vysokého napětí s trafostanicí situované v ose severního okraje lokality. Odtud je vedeno podzemním kabelem vedení NN pro jediný stávající dům v této lokalitě. Kanalizační a vodovodní řad je doveden na samotný okraj území k hlavnímu dopravnímu napojení z obce. Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí.

### **Elektroenergetika** - zákon č.458/2000 Sb.

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

### Návrh technické infrastruktury:

#### **Vodovod**

- nové trasy budou napojeny na stávající rozvody. Na hlavní trase vodovodu budou v blízkosti křížení komunikací umístěny nadzemní hydranty, na ostatních úsecích budou dále na koncích každé vodovodní páteře nebo na jejich křížení umístěny podzemní hydranty. Vodovodní síť bude v každém stupni výstavby vzájemně propojena (v případě křížovatek dle vyjádření Technických služeb Strakonice a.s. ze dne 1.2. 2013).

#### **Kanalizace**

- odpadní vody z jednotlivých funkčních celků a komunikací budou svedeny jednotnou kanalizací do stávající obecní kanalizace, dále pak do ČOV. Kanalizační sběrač podél ulice Katovická bude zkapacitněn na DN 800 (původně DN 500)

#### **Elektro**

- zásobování lokality bude zabezpečeno ze stávajících TS, které budou propojené s nově navrženými. Jednotlivé funkční celky budou samostatně připojeny.

#### **Veřejné osvětlení**

- napojeno na stávající vedení VO na severním okraji řešeného území.

#### **Teplvod (parovod)**

- územní studie předpokládá vybudování rozvodů centrálního zdroje tepla, které budou umístěny v souběhu s dalšími inženýrskými sítěmi. Dle vyjádření Teplárny Strakonice a.s. čj. STS-MěÚ/009 D ze dne 14. 2. 2013 se předpokládá napojení oblasti Podskalí 1 na zásobování teplem pomocí centrálního zdroje tepla odbočkami teplovodů ze sídliště Mír a teplovodem v místě budoucí kruhové křižovatky severního dopravního půloblouku. Přesné umístění inženýrských sítí (zákres chrániček v navazujících projektových dokumentacích atd.) bude provedeno na základě konzultací se správcem teplovodu.

## **7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Územní studie navazuje na požadavky Územní plánu města Strakonice. Řešená lokalita je rozsáhlou rozvojovou plochou pro občanskou vybavenost, smíšené obytné bydlení a podnikání a bydlení v rodinných a bytových domech.

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v městě (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení), pro zásobování el. energií bude použito stávajících trafostanic, které budou rozšířeny o nové trafostanice.

Pozemky jsou v majetku soukromých osob a obce, v současnosti v užívání pro zemědělskou výrobu.

## **8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

Navrhované řešení rozvojového území pro zástavbu rodinnými a bytovými domy,

občanské vybavenosti, smíšené obytné bydlení a podnikání nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- Všechny objekty budou napojeny na veřejný vodovod.
- odpadní vody z jednotlivých objektů v řešeném území budou odváděny jednotnou kanalizací do městské kanalizační sítě, ukončené na ČOV.
- pro jednotlivé objekty bude možno navrhnout ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.
- nutno respektovat případnou radonovou aktivitu z podloží
- 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.
- další předpoklady pro vznik příznivého životního prostředí spočívají ve vymezení ploch veřejného prostranství.

## 9. Druh a účel umísťovaných staveb

Charakter staveb je dán druhem plochy vycházející z ÚPD města Strakonice – viz. bod 4. (Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii).

## 10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou popsána v odstavci 6 této části (Podmínky pro technickou infrastrukturu).

### 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

## 11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

A Textová část (13x A4)

B Výkresová část

B-01	Situace - Urbanistické řešení	1:000
B-02	Situace - Dopravní řešení	1:000
B-03	Situace - Inženýrské sítě	1:000

## B) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. Údaje o pořízení územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověření možnosti využití vymezených

zastavitelných ploch, které jsou v souladu s požadavky platného Územního plánu Strakonice a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních zastavitelných ploch s řešením veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

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 (dále jen „stavební zákon“).

## **2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**

Řešené území se nachází podél komunikace 1/22 západně od centrálního zastavěného území města Strakonice. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice (US Podskalí -1) a skládá se zčásti ploch označených v Územním plánu Strakonice jako ST 54, ST 53, ST 55 a ST 56).

Celková rozloha řešeného území 104 636,17m<sup>2</sup>  
Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy občanského vybavení - neveřejný zájem“, „plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání“, „plochy bydlení - bytové domy“, „plochy bydlení - rodinné domy“ a „plochy pro parkování a veřejné prostranství“.

## **3. Údaje o splnění zadání územní studie**

### **a) Vymezení řešeného území**

Řešené území je vyznačeno ve výkrese Územního plánu města Strakonice jako plocha US PODSKALÍ - 1. Skládá se z ploch ST 54, ST 53, ST 55 a ST 56.

### **b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

V územní studii se vycházelo z ÚPD města Strakonice, tak aby bylo v nejvyšší možné míře vycházelo z jejich požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel.

### **c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS**

Řešené území se nachází podél komunikace 1/22 západně od centrálního zastavěného území města Strakonice. Odtud bude probíhat veškeré napojení sítí do ostatních částí lokality. Předností tohoto řešení je napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající pátevní komunikaci v severní části řešeného území. Na tuto komunikaci navazují plochy občanského vybavení – neveřejný zájem. Za těmito plochami je navrženo pásmo smíšené obytné (bydlení a podnikání) a plochy bydlení – bytové domy. Na konci řešeného území je navržena plocha bydlení – rodinné domy. Celá lokalita má dobrou návaznost na stávající zástavbu a dostupnost pozemku z hlediska vlastnických vztahů.

### **d) Podmínky pro dopravní infrastrukturu**

V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením na komunikaci I. třídy 1/22. Z této komunikace jsou navrženy tři sjezdy do řešené lokality (jeden (prostřední) je navržen jako okružní křižovatka). Dopravní obslužnost bude podpořena novou zastávkou MHD u navržené okružní křižovatky. Součástí všech obslužných komunikací bude oboustranný chodník pro pěší a parkovací stání pro automobily.

### **e) Podmínky pro technickou infrastrukturu**

V místech sjezdů z komunikace 1/22 jsou stanoveny hlavní napojovací body na

stávající technickou infrastrukturu. Nová technická infrastruktura (jednodílná kanalizace, vodovod, el. podzemní vedení, teplovod a veřejné osvětlení) je vedena pod povrchem komunikací (i pěších).

- f) 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 (koeficientem zeleně pro jednotlivé funkční plochy) tak, aby bylo zajištěno hodnotný pobyt a bydlení v dané lokalitě.

- g) Druh a účel umísťovaných staveb

Druh a účel staveb je dán využitím a podmínkami prostorového uspořádání v jednotlivých funkčních zónách (viz. bod 4. v textové části ÚS - Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii).

- h) Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána (viz. bod 6 v textové části ÚS - Podmínky pro technickou infrastrukturu). Do řešené lokality zasahuje ochranné pásmo komunikace 1/22. Žádná další ochranná pásma do lokality nezasahují.

#### **4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení, občanskou vybavenost a podnikání. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na město.

#### **5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami z platné územně plánovací dokumentace města Strakonice. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje města.

#### **6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí**

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie projednáno s dotčenými orgány. Jejich stanoviska jsou součástí přílohy územní studie.

#### **7. Podklady předané pořizovatelem**

- Územní plán města Strakonice