

A - Zadání územní studie

Městský úřad Moravské Budějovice
Odbor výstavby a územního plánování

Zastavitelná plocha BI – Z8
Dle územního plánu Moravské Budějovice po změně č. 4
nabytí účinnosti - 27.09.2023

A.1 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- A.1.1 Účel pořízení územní studie
- A.1.2 Cíl pořízení územní studie

A.2 ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- A.2.1 Vymezení řešeného území
- A.2.2 Podklady pro zpracování

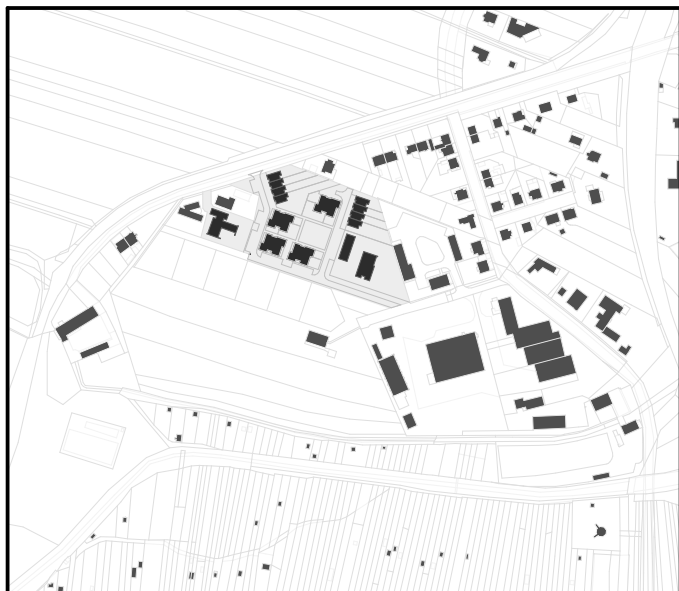
A.3 POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- A.3.1 Stanovení požadavků na obsah řešení
- A.3.2 Využití území dle územního plánu

A.4 POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

- A.4.1 Textová část
- A.4.2 Grafická část
- A.4.3 Požadavky na zpracování a počet vyhotovení

A.5 NÁVRH PROCESU PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍHO ZVEŘEJNĚNÍ



DLABAJA
PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DLABAJA s.r.o.

HLAVNÍ PROJEKTANT: **Mgr. Ing. arch. Jindřich Sadílek, ČKA 02497**

AKCE:

A145 - Územní studie - K Háji

2751/21; 2751/22; 2754/3; 2760/1; 2760/11; 2760/12; 2760/13; 2760/14; 2760/15
v k.ú. Moravské Budějovice

PROJEKČNÍ KANCELÁŘ:

DLABAJA s.r.o.
Janáčkova 168
676 02 Moravské Budějovice
www.dlabaja.cz

OBJEDNATEL:

DLABAJA s.r.o.
Janáčkova 168
676 02 Moravské Budějovice
www.dlabaja.cz

MĚŘÍTKO:

DATUM: **03/2025**

STUPEŇ: **ÚS - Územní studie**

NÁZEV VÝKRESU:

Zadání územní studie

ČÍSLO VÝKRESU:

A

A.1 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.1.1 Účel pořízení územní studie

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

A.1.2 Cíl pořízení územní studie

Daná zastavitelná plocha je tvořena několika pozemky s rozdílnými soukromými vlastníky. Územní pán stanovuje, že pro danou plochu musí být vytvořena územní studie, která může být zpracovaná pro část dané plochy BI – Z8. Investor se rozhodl pořídit pro dané plochy podrobnější územně plánovací dokumentaci – územní studii, jejímž cílem má být prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení území.

Na základě tohoto prověření bude navržena parcelace řešených ploch s ohledem na dopravní infrastrukturu a umístění tras technické a dopravní infrastruktury. Územní studie také navrhne nad rámec prověření koncepce funkčních systémů v území podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání území (umístění veřejného prostranství, zastavitelnost a využití pozemků, základní tvarosloví staveb, koncepce zeleně apod.).

Územní studie prověří optimální napojení ploch na komunikační síť města, bude navržena koncepce odkanalizování, zásobování vodou a napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Konkrétně budou vymezeny jednotlivé pozemky pro novostavby rodinných domů a bytových domů, návrh plochy místních komunikací a veřejného prostranství. Vše s ohledem na ochranná pásma, která danou lokalitu limitují.

A.2 ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

A.2.1 Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v západní části Města Moravské Budějovice. Jedná se o lokalitu, která je územním plánem označena jako Z8. Lokalitu protíná vodovodní přivaděč. Jiná zásadnější omezení se dané lokality netýkají. Terén pozemku je svažité směrem k jihu. V současné době se jedná o částečně zastavěné území, což výrazně ovlivňuje další návrh urbanistického řešení.

A.2.2 Podklady pro zpracování

Hlavním podkladem pro zpracování územní studie je územní plán. Územní studie bude zpracována nad aktuální katastrální mapou. Pořizovatel na žádost zpracovatele vydá digitální mapu Města Moravské Budějovice, polohopis a inženýrské sítě ve vlastnictví města Moravské Budějovice, popř. další skutečnosti zjištěné na základě průzkumů a rozborů.

A.3 POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a souvisejícími metodickými pokyny.

A.3.1 Stanovení požadavků na obsah řešení

Pro zpracování územní studie není nutné stanovovat další požadavky na zpracování doplňujících průzkumů a rozborů. Nebyly stanoveny žádné věcné požadavky na řešení návrhu územní studie a též nebyly stanoveny požadavky na případné řešení a vyhodnocení variant.

A.3.2 Využití území dle územního plánu

Územní studie řeší využití území dle Územního plánu Moravské Budějovice, zejména dle kapitoly „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Zastavitelná plocha Z8 je zařazena do funkční plochy BI – Bydlení – v rodinných domech

a) Hlavní:

- Bydlení v rodinných domech a usedlostech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

b) Přípustné:

- Stavby pro bydlení.
- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou.
- Doplnkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
- Rodinná rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy).
- Dětská a rekreační hřiště.
- Stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.
- Drobné vodní plochy a vodní toky.

c) Podmíněně přípustné:

- Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nebo sousedních nemovitostech (např. nezvyšují dopravní zátěž v území apod.), např. stavby a zařízení zdravotnictví a sociálních služeb, malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování (penziony), zařízení pro agroturistiku.
- Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech, a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.
- Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů prvotně pro individuální potřebu, za podmínky, že tyto stavby a zařízení nebudou snižovat kvalitu a pohodu plochy a jejich umístění musí respektovat zásady pro ochranu hodnot v území (na střeších objektů apod).

d) Nepřípustné využití:

- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.
- V zastavitelné ploše Z14 není přípustné umístění nových rodinných domů.
- V ploše přestavby P6 není přípustné umístění ubytovacích zařízení.
- Větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny přímo na zemědělské půdě.

e) Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.

- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- V místních částech Lažínky, Vesce, Vranín a Jackov respektovat venkovský charakter zástavby.
- U nové zástavby ve stabilizovaném území v místních částech Lažínky, Vesce, Vranín a Jackov zohlednit převládající tvar a sklon stávajících střech.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Řemesla a služby nesmí velikostně převažovat stavby pro bydlení.

Podmínky využití zastavitelné plochy Z8

- Přípustné jsou i bytové domy.
- V zástavbě rodinných domů i bytových domů výška zástavby do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví.
- Dopravní napojení ze stávající místní komunikace (veřejného prostranství).
- Respektovat vedení VN 22 kV v ploše.
- Využití části plochy v ochranném pásmu dráhy je podmíněno prokázáním v následných řízeních, že pro chráněné prostory nebudou překračovány hygienické limity hluku z železniční dopravy.
- Do minimální části plochy zasahuje záplavové území a aktivní zóna záplavového území.
- Na plochu je stanovena podmínka zpracování územní studie.
- Územní studie může být pořízená na celou zastavitelnou plochu nebo může být pořízena po částech.
- V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

A.4 POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě. Tuto činnost mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté dle § 155 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o výkonu povolání autorizovaných osob“). Textová i grafická část bude opatřena podpisem autorizované osoby, otiskem autorizačního razítka a záznamem o účinnosti. Záznam o účinnosti bude obsahovat informace o správním orgánu, který podal podnět ke zpracování územní studie, datum schválení možnosti využití pořizovatelem a oprávněná úřední osoba pořizovatele (razítko a podpis pořizovatele). V územní studii bude uvedeno, že slouží jako podklad pro rozhodování v území.

A.4.1 Textová část

Textová část bude vyhotovena v potřebném rozsahu výstižně charakterizujícím záměry územní studie. Součástí bude zdůvodnění přijatého řešení.

A.4.2 Grafická část

Grafická část je zpracována nad podkladem katastrální mapy, polohopisného a výškového zaměření řešeného území v závislosti na rozsahu řešeného území, požadovaném obsahu a podrobnosti územní studie. Měřítko výkresové části bude 1:300 až 1:2 000. Obsah územní studie může být během prací upřesněn se souhlasem zadavatele a pořizovatele územní studie.

Grafická část obsahuje především tyto výkresy:

- Situační výkres širších vztahů

- Hlavní výkres
- Koordinační situační výkres
- Koncepce dopravní infrastruktury
- Koncepce technické infrastruktury
- Majetkové vztahy
- Návrh parcelace (rozdělení pozemků)
- Soulad s územním plánem
- Schwarzplan
- Vymezení plochy pro umístění staveb
- Veřejné prostranství
- Situační výkres – studie

A.4.3 Požadavky na zpracování a počet vyhotovení

Výtisky budou dodány po kontrole elektronické verze pořizovatelem. Územní studie bude odevzdána v elektronické podobě ve formátech *.pdf, případně vytištěna, pokud bude požadováno pořizovatelem.

A.5 NÁVRH PROCESU PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍHO ZVEŘEJNĚNÍ

Územní studie bude pořizována v těchto fázích:

- Vypracování územní studie na základě zadání územní studie;
- V průběhu zpracování možná konzultace návrhu územní studie se zástupci obce a s pořizovatelem;
- Případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací;
- Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splňuje zadání územní studie;
- Schválení pořizovatelem možnosti využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti.