

Územní studie ÚS3-Z.ST.2 Stráž



Datum: leden 2022

Územní studie ÚS3-Z.ST.2 Stráž

Projektant: **doc. Ing. arch. Petr Kordovský**
Kordovská nebo Kordovský, architekti s r.o.,
U Železné Lávky 8, Praha 1, 118 00
IČ: 25701819
ČKA00254
tel: +420 603 441869
e-mail: petr@knkarchitekti.cz

Pořizovatel: Městský úřad Mirovice
Náměstí Mikoláše Alše 18, 398 01 Mirovice
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček

TATO ÚZEMNÍ STUDIE BUDE PO SVÉM ZAEVIDOVÁNÍ SLOUŽIT JAKO NEZÁVAZNÝ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ POKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ	
za Město Mirovice, Náměstí Mikoláše Alše 18, 398 01 Mirovice, město, v jehož správním území se řešené území nachází	za Městský úřad Mirovice Náměstí Mikoláše Alše 18, 398 01 Mirovice, pořizovatele územní studie
Martina Mikšíčková starostka města	Ing. arch. Radek Boček oprávněná úřední osoba pořizovatele

VÝROKOVÁ ČÁST:

1. Základní identifikační údaje a majetkové vztahy v 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“).

Dokumentace naplňuje podmínky ÚP Mirovice z r. 2016, kdy zhotovitelem územního plánu byla společnost Atelier M.A.A.T., s.r.o., Převrátilská 330/15, 39001 Tábor, IČ: 281 45 968, zodpovědným projektantem územního plánu a autorem koncepce Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Územní studie je pořizována na základě jednání Zastupitelstva obce Mirovice z prosince 2020.

Území územní studie je vymezeno ÚP Mirovic 2016 a jeho změnou 2020, který vymezil plochu označenou jako Z.ST.2 na pozemcích č.: 78/4, 78/6, 78/7, 87 (část), 108/2, 108/3 k.ú. Stráž.

Cílem a účelem zpracování územní studie pro vymezenou plochu s ozn. Z.ST.2 (dále jen „ÚS3“) je upřesnění především napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a prostorovou regulaci staveb, dopravní napojení lokality je stávající. Řešené území o velikosti 13 025 m² se nachází východně od okraje obce Stráž. Ze strany severní je ohraničeno lesem, z východní zemědělskými obdělávanými pozemky z jižní a západní pak stávajícími komunikacemi. Jižní okraj je definován krajinně významnou alejí a západní pak zástavbou obce.

Plocha řešená územní studií ÚS3 je plochou s označením Z.ST.2, která má funkční využití BV-N plochy bydlení venkovského charakteru.

V současné době jsou předmětné pozemky využívány zemědělsky. Terénní reliéf je poměrně stavebně nenáročný, mírně svažité. ÚS prověří možnost zástavby a obsluhy soukromých pozemků, tzn. rozmístění rodinné zástavby a prověření možnosti napojení na inženýrské sítě – v konkrétním případě pouze na el. energii. Kanalizace a zásobování vodou může být řešeno pouze lokálně a individuálně. Plocha ÚS3 je územním plánem vymezena jako zastavitelné území, resp. jako plochy změn a obsahuje celkem 6 pozemků. V současné době neprobíhá v území žádná výstavba.

Soupis pozemků řešených v rámci ÚS3

Parc.č.	vlastnické právo	druh pozemku	způsob ochrany
78/4	Trčová Miroslava	orná půda	ZPF
78/6	Kourková Jana	orná půda	ZPF
78/7	Jiří a Dana Keclíkovi	orná půda	ZPF
87/1	Jiří a Dana Keclíkovi	orná půda	ZPF
87/2	SJM Kordovský Petr	orná půda	ZPF
108/2	Kordovská Pavla	orná půda	ZPF
108/3	Fučíková Milena	orná půda	ZPF

2. Vymezení a popis řešeného území

Závazné podmínky pro funkční využití lokality Z.ST.2 vyplývají ze schváleného ÚP Mirovice.

Zástavba obce Stráž je rozložena, až na některé samoty, podél místních komunikací daného území. Urbanistický typ je silniční hromadný a tento typ je ÚP dále posilován a je nutné na něj ve stavebním rozvoji dále navazovat. Centrální část (jádro) obce Stráž tvoří původní zástavba s centrálním prostorem s veřejnou studnou a božími muky. Druhým významným bodem je dvojice lip s kamenným sloupkem s votivním obrázkem a pomníkem obětím I. svět. války na křížení cest na východním okraji obce.

Jedná se o kompaktní komorní prostor s nízkopodlažní zástavbou (1 NP + podkroví) se vzrostlou zelení.

Charakteristický místní typ zástavby (převážně taškové sedlové nebo polovalbové zastřešení, podezdívka ze sbíraného kamene, světlá (bílá) vápenná omítka místy kombinovaná s dřevěnými plochami ve štítě) a kamenné nebo dřevěné oplocení pozemků je vhodné dále posilovat a rozvíjet a současně eliminovat nevhodné objemové a barevné řešení výstavby.

Průměrná velikost pozemku k jednomu stavení je kolem 1 500m² příčný rozměr domu nepřesahuje 10m, v průměru je kolem 8m. Střechy mají sklon kolem 45 stup.

Charakteristika území a doporučení pro výstavbu dle ÚP Mirovice:

Zastavěné území

Rozvolněná ulicová zástavba malých objemů převážně okapové orientace s původní trojúhelníkově orientovanou malou návší. Nízkopodlažní novostavby, přístavby, stavební úpravy a nástavby navrhovat na obdélných půdorysech a o malých objemech hmot s převažující okapovou orientací.

Lokalita	funkční využití	kód FV	umístění	podmínky pro využití
Z.ST.2	Plochy bydlení venkovského charakteru	BV-N	východní část sídla Stráž	- dopravní napojení ze stávající účelové a místní komunikace - středně velké objemy staveb, výrazně rozvolněné vůči sobě a s převažujícími obdélníkovými půdorysy - minimální výměra stavební parcely 2000 m ² pro pozemky 108/2 a 78/4 vzhledem k poloze u komunikace 1000 m ² - maximální počet objektů v území: 6

3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení je obecně řešeno místní komunikací Strážovice/Stráž s asfaltovým povrchem, která je hlavní je hlavní přístupovou komunikací do obce. Dopravní zátěž této komunikace je minimální, pouze sezónně je patrné určité navýšení dle nárůstu turistické poptávky. Pro pozemky v lokalitě Z.ST.2 budou vybudovány sjezdy na pozemek z přilehlých dnes nezpevněných komunikací.

Územní studie ÚS3-Z.ST.2 Stráž

Obecně u stávajících a navrhovaných obslužných komunikací zpřístupňujících objekty bydlení a obytná území je žádoucí počítat do budoucna s jejich úpravou na šířku vozovky pokud možno 5.5m.

Provoz pěších: v obci, vzhledem k charakteru zástavby, nejsou řešeny pěší komunikace.

Cyklostezka: cyklostezka není v lokalitě uvažována, pohyb cyklistů je a bude po stávajících komunikacích.

Technická infrastruktura

V obci není kromě elektrické energie a telefonu řešena žádná síťová infrastruktura.

Veřejná kanalizace:

Veřejný kanalizační řad není v současné době v dotčené lokalitě realizován. Pro lokalitu Z.ST.2 bude likvidace odpadních vod řešena individuálním čištěním pomocí biologických septiků s biologickým zemním filtrem nebo bezodtokovou jímkou, v budoucnu s možností napojení do společné kanalizace.

Napojení na sítě elektro:

Stávající elektrická síť NN má standardní rozvodné napětí 3+PEN 50Hz 380/220V. Rozvody NN nejsou v grafické části řešeny, stejně tak rozvody veřejného osvětlení. Stávající trafostanice v řešeném území bude, dle potřeby a nárůstu odběrů rozšířena případně zrekonstruována. Nové přípojky ke stavebním pozemkům budou provedeny ze stávající trafostanice podzemním vedením dle projektu ELPROJEKT Písek „Stráž: úprava TS Obec, kabely NN“ (2021)

Rozsah a průřez provedení kabelového vedení NN bude určen v prováděcím projektu provozovatele sítě.

Ochranné pásmo nadzemního vedení VN a trafostanice T01-TS Obec je 12 m.

Stávající nadzemní vedení přes území bude zrušeno.

Veřejné osvětlení:

V řešené lokalitě není provedeno, není součástí řešení US. Výhledově se doporučuje jeho realizace jako součást základní technické vybavenosti daného území v návaznosti na již existující část v původní lokalitě sídla. Návrh řešení a umístění v souladu s ČSN, sadové stožáry 5-6m se svítidly 70-150W. Rozvody provedeny zemními kabely CYKY napojenými na stávající systém VO. Rozvodná soustava: TNC; Provozní napětí: 3PEN 400/230V 50Hz

Plynofikace:

Území není plynofikováno. V řešeném území se nenachází teplovodní ani plynovodní sítě. Obec je energeticky závislá pouze na rozvodech el. energie a samozřejmě na pevném palivu nebo alt. zdrojích.

Hledisko požární bezpečnosti staveb:

Zdroj požární vody pro obec je nádrž na západním okraji obce ve vzdálenosti do 600m od pozemků řešené lokality.

Občanské vybavení

Plochy a zařízení občanského vybavení (ozn. OV) dle současného stavu (obchody, služby, škola, obecní úřad, kostel, hřbitov) jsou využívány v Miroticích a jejich další rozvoj se přímo v lokalitě nepředpokládá.

Veřejné prostranství

Plochy a zařízení veřejných prostranství jsou umístěny v centrálních částí obce a v plochách systému sídelní zeleně. Jedná se především o pozemky veřejně přístupné, jejichž součástí jsou také veřejné

komunikace a inženýrské sítě a další zařízení charakteru drobného občanského vybavení (informační a turistické prvky), sídelního mobiliáře nebo technické infrastruktury. Jejich rozvoj se v lokalitě předpokládá především revitalizací, rekonstrukcí a přístavbou doplňujících objektů a zařízení (parkové úpravy, lavičky, prvky informačního systému, nádoby pro sběrný komunální odpad apod.)

4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Krajinný charakter, rozmanitost přírodních prvků a urbanistických prostorů i zachovalé tradiční architektonické řešení nízkopodlažních objektů prácheňského sídla vytváří předpoklady pro takovou urbanistickou koncepci, která navazuje na stávající pozitivní hodnoty a rozvíjí jejich význam. Proto celkové prostorové uspořádání stávajícího i navrhovaného využití ploch v řešeném území bude směřovat k citlivému zachování krajinného charakteru a těch základních hodnot území, které jsou adekvátní danému charakteru a měřítku venkovského osídlení.

Základní urbanistická koncepce uspořádání funkčních ploch v řešeném území je navržena na principu přirozeného rozvoje kompaktního sídla (silničního hromadného typu), jeho dané struktury a ohleduplného prolínání drobných investičních rekreačních a výrobně hospodářských činností do volné krajiny tak, aby nedocházelo k omezení dnes hodnotných výhledů a z druhé strany k narušení přirozené siluety a struktury sídla v dálkových pohledech.

Podmínky pro funkční využití ploch na základě územního plánu Mirovice:

BV – PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru

BV-N

Převažující využití:

rodinné domy i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- stavby pro individuální rekreaci (charakteru rodinného domu)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem (např. herní prvky, umělecká díla, altány apod.)
- hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na životní prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- stavby a zařízení, které jednoznačně snižující kvalitu prostředí v této ploše, například velkokapacitní zemědělská výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby apod.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- zastavěná plocha jednotlivé hlavní stavby nepřekročí 150 m²
- střecha o sklonu kolem cca 45 stupňů, keramická skládaná nebo obdobná, červená, plech nebo šablony, tmavá šedá
- povrchy stěn: omítka bílá nebo odvozená, skládaný kámen, dřevo v přírodním odstínu
- oplocení: dřevěné nebo ze skládaného kamene, popřípadě kombinace kámen a dřevo.

5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Limity území:

Je nutné respektovat hranice plochy systému sídelní zeleně. Je nutné zajistit státní archeologický dozor pro veškeré zemní práce v celém řešeném území. Je nutné respektovat stávající ochranné pásmo 12 m od osy vysokého napětí a trafostanice T01.

Je třeba zachovat, popřípadě doplnit stávající stromořadí na jižním okraji území.

Nakládání s dešťovými vodami:

Likvidace čistých srážkových vod v řešeném území (střechy objektů, terasy apod.) je navržena na základě předběžných hydrogeologických průzkumů (viz příloha ÚP – Posouzení geologických a hydrogeologických poměrů) zasakováním do podloží nebo napojením s retencí na stávající vodoteče.

Likvidace ostatních srážkových vod budou řešeny obdobně v souladu s platnou legislativou s umístěním čistících zařízení (např. odlučovač ropných látek apod.).

Pro zachycování dešťových vod pro lokalitu Z.ST.2 bude dešťová voda akumulována v retenčních nádržích, jezírkách, akumulacích nádržích apod, na základě HG posudku s přepadem do meliorační rýhy. Tato voda bude využívána k zálivce pozemků nebo jako užitková voda pro potřeby RD. Po realizaci případné budoucí ČOV bude lokalita napojena na nové vedení.

Využití obnovitelných zdrojů:

Jedná se především o individuální využití systému tepelných čerpadel, fotovoltaických a solárních panelů apod. Při umísťování alternativních energetických zdrojů (slunce, vítr, biomasa) se připouští v rámci jednotlivých stavebních objektů umístění FV panelů na střechách objektů; větrné elektrárny a komíny do 15m nad přilehlým terénem. Územně technické podmínky pro umístění vodních a větrných elektráren nejsou stanoveny.

6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Nakládání s odpadními vodami:

Individuální čištění odpadních vod je možné řešit u zástavby (novostavby, přestavby, přístavby a nástavby), kterou nelze napojit na budoucí obecní ČOV nebo dočasně před realizací obecní ČOV. Budou uplatňovány tyto tři základní způsoby čištění:

- individuální čištění, kdy předčištěné vody budou vypouštěny do vodního toku nebo výjimečně vypouštěny, na základě hydrogeologického posudku, do vod podzemních, tj. domovní ČOV
- individuální likvidace (žumpy), v rámci řízení o umístění tohoto zařízení je nutné projednat s účastníky jeho provoz (zápach a hluk při vybírání, přístup fekálního vozu, odstup od sousedních objektů a dokladování likvidace v souladu s platným zákonem)
- individuální nebo společné čištění, společné odkanalizování s jedním výústním objektem do vodního toku: každý RD má svou ČOV a společně mají předčištěné vody svedeny jedním potrubím do vodního toku nebo více RD má společnou ČOV, kde předčištěné vody jsou pak zaústěny do vodního toku

Obecně platí, že za provoz realizovaného zařízení pro čištění odpadních vod zodpovídá ten subjekt, který má pro toto zařízení vydané povolení.

Umístění více než 2 hlavních objektů je podmíněno realizací lokální ČOV, je doporučeno společné čištění odpadních vod s plochami Z.ST.3 a Z.ST.4.

Veřejný kanalizační řad není v současné době ani v delší perspektivě v dotčené lokalitě realizován. Pro lokalitu Z.ST.2 bude likvidace odpadních vod řešena individuálním čištěním .

Zdroje vody:

Pro lokalitu Z.ST.2 je uvažováno s vlastními zdroji pitné vody z vrtů nebo studen.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšného opatření

V řešeném území nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

8. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

základní podmínky:

funkční využití	plochy bydlení venkovského charakteru (BV-N)
požadavky pro územní studie	kompoziční uplatnění výsadeb podél účelové komunikace
	posazení staveb v horní partii svažitého pozemku

základy prostorové regulace staveb v území:

Územní studie stanovuje tyto základní prostorové regulace staveb:

Výšku zástavby, max. zastavitelnost a tvar střechy (sklon střechy v rozmezí 35 - 45°). Tyto prostorové regulativy by měly být akcentovány v navazujících správních řízeních. Územní studie stanovuje „plochu pro stavbu hlavního objektu na pozemku“, hlavní objekt na pozemku bude postaven uvnitř této plochy, která je vyznačena ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres. Tato plocha splňuje požadavky na vzájemné odstupy staveb, které jsou definovány vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností. Pokud se na sousedním pozemku nepředpokládá nebo není možná výstavba rodinného domu vzdálenost od hranice pozemku může být snížena na 2 metry. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m. Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace.)

„Plocha pro stavbu hlavního objektu na pozemku“ současně splňuje podmínku na šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. Při obousměrném provozu je tato šířka stanovena 8 m, pro jednosměrný je tato šířka snížena na 6,5 m.

Dalším faktorem, který ovlivňuje „plochu pro stavbu hlavního objektu na pozemku“ je velikost ochranných pásem sítí technické infrastruktury. Umístění staveb na pozemku je vhodné delší půdorysnou stranou rovnoběžně s vrstevnicemi. Vyznačená „plocha pro stavbu hlavního objektu na pozemku“ by měla být respektována v navazujících správních řízeních. Pevná uliční čára není územní studií stanovena vzhledem ke svažitosti terénu a charakteru zástavby individuálními objekty RD nebo občanské vybavenosti.

„Půdorysná velikost stavby“ - umístění objektů není v grafické části determinováno. Stavby mohou být umístěny v navazujících správních řízeních kdekoli uvnitř polygonů „plochy pro stavbu hlavního objektu na pozemku“ za respektování všech zákonných a podzákonných podmínek.

„Podlažnost“ resp. prostorové uspořádání zastavěného území, jednotlivých zastavitelných ploch a plochy přestavby musí respektovat a navazovat na charakter a měřítko stávající zástavby max. 1 nadzemní podlaží s využívaným podkrovím se sedlovým nebo polovalbovým zastřešením, resp. maximálně tři podlaží, tj. jedno podzemní podlaží (sklep), jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Konstruktivní výška nadzemního podlaží je stanovena na max. 350 cm. I zde je podlažnost podmínkou pro navazující správní řízení.

„Půdorysné schéma“ objektů bude podélného charakteru, stanoveno v souladu s ÚP. Možný půdorysný tvar je také ve tvaru „L“.

„Tvar staveb“ charakter střešních ploch bude u hlavních staveb šikmý - sedlový či polovalbový, ve sklonu 35° - 45°. Tvar zastřešení bude volen tak, aby byl hřeben rovnoběžný s delším půdorysným rozměrem objektu a jeho délka byla minimálně 2/3 této délky. Orientace delší strany půdorysu je rovnoběžná s vrstevnicemi. U doplňkových staveb je přípustná pultová střecha.

Scelování a dělení pozemků:

V území řešeném územní studií lze dělit či scelovat pozemky, minimální plocha stavebního pozemku je 2 000 m². pro pozemky 108/2 a 78/4 vzhledem k poloze u komunikace 1000 m². Maximální počet objektů v území: 6.

Při dělení a scelování pozemků a výstavbě na nich musí být dodrženy výše popsané regulativy, hlavně odstup hlavní stavby od hranic pozemku. Při dělení pozemků se jako minimální plocha stavebního pozemku započítává jen ta jeho část, která je dle ÚP určena k zástavbě. Dělení pozemků musí být

Územní studie ÚS3-Z.ST.2 Stráž

prováděno s ohledem na reálné umístění hlavních objektů ovlivněného trasami technické infrastruktury, jejích ochranných pásem a ochranných pásem komunikací. Na všechny stavební pozemky musí být zajištěn sjezd z komunikace. Nově vzniklé stavební pozemky musí být napojitelné na budoucí síť technické infrastruktury.

ODŮVODNĚNÍ:

9. Postup pořízení územní studie

O pořízení územní studie bylo rozhodnuto na jednání Zastupitelstva města Mirovice poté, co byla řešena problematika změny č. 1 územního plánu Mirovice a požadavku na sejmutí podmínky územní studie v lokalitě Z.ST.2 Stráž, k.ú. Stráž u Mirovic, kde platný územní plán vyžaduje pořízení a zpracování územní studie ÚS3.

Zadání zpracoval pořizovatel, Městský úřad Mirovice, který jej předal projektantovi územní studie, kterým doc. Ing. arch. Petr Kordovský, společnost Kordovská nebo Kordovský, architekti s r.o., U Železné Lávky 8, Praha 1, 118 00, IČ: 25701819, ČKA00254. Následně zodpovědný projektant připravil návrh územní studie pro veřejné projednání dle ust. § 30 stavebního zákona.

Veřejné projednání návrhu územní studie započal pořizovatel dne 19.4.2021, kdy jednotlivě na dotčené orgány, jejichž okruh stanovil obdobně, jako by se jednalo o změnu územního plánu, ale bez sousedních obcí a bez oprávněných investorů, zaslal písemnost „Rozeslání návrhu územní studie ÚS3-Z.ST.2 Stráž ve správním území Města Mirovice“, ve které vyzval dotčené orgány, aby ve lhůtě do 30 dnů od obdržení této písemnosti uplatnily u pořizovatele písemné připomínky nebo požadavky, případně výsledky konzultací, s tím, že k později uplatněným připomínkám a požadavkům se nepřihlíží. Veřejnost byla o návrhu územní studie informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 19.4.2021 vyvěšena na úřední desku Městského úřadu Mirovice, doručena dne 4.5.2021 a vyzvala veřejnost, aby do 15 dnů ode dne doručení této vyhlášky, tj. do 19.5.2021, uplatnila k návrhu této územní studie u pořizovatele písemné připomínky nebo požadavky, opět s tím, že k později uplatněným připomínkám a požadavkům se nepřihlíží. Během veřejného projednání návrhu územní studie byly uplatněny celkem 3 požadavky dotčených orgánů (KÚ OZZL, Ministerstvo vnitra, Obvodní báňský úřad) a 1 požadavek majitelky pozemku v řešeném území studie (paní Miroslava Trčová). Všem požadavkům bylo vyhověno. Vypořádání požadavků provedla dne 1.9.2021 určená zastupitelka a úřední osoba pořizovatele a je součástí odůvodnění této studie jako další kapitola.

Následně se pořizovatel rozhodl představit návrh řešení územní studie zastupitelskému sboru Města Mirovice, a to na jednání dne 9.3.2022. Důvodem je to, že územní studie mění počet parcel a umožňuje výstavbu i na stavebních pozemcích menších než 2 000 m², což stanoví územní plán a je nutné tedy počkat na změnu č. 1 územního plánu Mirovice, která toto pro lokalitu Z.ST.2 Stráž v k.ú. Stráž u Mirovic reviduje. Pokud zastupitelé přijmou obsah projednaného návrhu územní studie, pořizovatel následně tuto územní studii zapíše do centrální evidence územně plánovacích činností prostřednictvím Krajského úřadu jihočeského kraje a studie se stane sice nezávazným, ale neopominutelným podkladem pro rozhodování v daném území.

10. Vypořádání uplatněných požadavků

Volně ve vazbě na ust. § 30 a ust. § 51 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání **POŽADAVKŮ** uplatněných k návrhu územní studie **US3 – Z.ST.2 STRÁŽ** ve správním území Města Mirovice, k.ú. Stráž u Mirotic:

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Vypořádání Pokyny pro úpravu návrhu změny pro veřejné řízení
<p>01 / KÚ OZZL / KUJCK 54145/2021/ 12.5.2021 Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. Krajský úřad obdržel dne 19.4.2021 žádost o konzultaci návrhu územní studie „US3 – Z.ST.2 Stráž“ (dále též „ÚS“) s termínem pro uplatnění stanovisek a připomínek nejpozději do dne 19.5.2021. Řešené území návrhu územní studie „US3 – Z.ST.2 Stráž“ se nachází v katastrálním území Stráž u Mirotic, na východním okraji obce v návaznosti na zastavěné území. Dle územního plánu Mirovice (dále jen „ÚP“) je řešené území US součástí zastavitelné plochy Z.ST.2 se způsobem využití Plochy bydlem' venkovského charakteru (BV-N). V ÚP je tato vymezena jako plocha, v které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Návrh ÚS řeší zejména parcelaci stavebních pozemků, včetně napojení těchto pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a včetně podrobných podmínek plošné a prostorové regulace pro umístění staveb na nich. Krajský úřad po posouzení předložených podkladů na základě dostupných informací v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující: Stanovisko NATURA: Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny souhlasí s návrhem územní studie „US3 –</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>

Z.ST.2 Stráž“. Podle ustanovení §77a odst. 4 písm. l) a písm. m) zákona o ochraně přírody a krajiny v území řešeném předloženým návrhem ÚS se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou PO CZ0311034 Údolí Otavy a Vltavy a EVL CZ0313094 Blatná, které jsou od plochy řešené v ÚS vzdáleny vzdušnou čarou cca 5,1 - 8,5 km.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad vydává stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny: Uvedená koncepce územní studie „US3 – Z.ST.2 Stráž“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění: Vzhledem k charakteru koncepce, představující záměr rodinných domů v zastavitelné ploše pro bydlení prověřené v ÚP, která je umístěna v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných PO a EVL, lze z návrhu ÚS tedy usuzovat, že nedojde k narušení či dotčení předmětů ochrany v těchto prvcích soustavy NATURA 2000.

Stanovisko z hlediska ostatních zájmů ochrany ŽP:

Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny: krajský úřad souhlasí s návrhem územní studie „US3 – Z.ST.2 Stráž“.

Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. d), písm. h) a písm. j) zákona o ochraně přírody a krajiny: v území řešeném předloženým návrhem ÚS se nenachází žádné zvláště chráněné území ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: v území řešeném předloženým návrhem ÚS, v příslušnosti krajského úřadu, se nevyskytují žádné prvky územního systému ekologické stability nadregionálního ani regionálního významu. Krajský úřad pouze upozorňuje, že ve správním území města Mirovice se nachází regionální biokoridor RBK 307 Hrbý-Placka a okrajově sem zasahuje regionální biocentrum RBC 1730 Placka. Z návrhu územní studie „US3 – Z.ST.2 Stráž“ je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

<p>orgán ochrany přírody ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu KÚ nemá žádné výhrady.</p> <p>Odůvodnění: Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaného záměru v řešeném území ÚS, který je v souladu s ÚP, a absenci ZCHÚ i prvků ÚSES v příslušnosti krajského úřadu, lze z návrhu ÚS usuzovat, že nedojde k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 ZOPK.</p>	
<p>02 / MV / MV-64942-4/OSM-2021 / 18.5.2021 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 30 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě předmětné územní studie nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>03 / OBÚ / SBS 17148/2021/OBÚ-06 / 3.5.2021 Obvodní báňský úřad v pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, v návaznosti na Vaše oznámení o zveřejnění návrhu územní shora uvedené územní studie uvádí, že jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) , ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k shora uvedenému návrhu zadání žádné námítky ani připomínky.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>04 / Miloslava Trčová / 18.5.2021 Jako majitelka p.p.č. 78/4 v k.ú. Stráž u Mirotic požaduji do návrhu územní studie zapracovat možnost výstavby 1 RD na uvedeném p.p.č. 78/4 v obdobném řešení, jako na sousedním p.p.č. 3309. Odůvodnění: Požádala jsem si v rámci změny č. 1 o snížení velikost i min. velikost i stavebního pozemku pro lokalitu Z.ST.2 na 1100 m2. Dle sdělení pořizovatele této připomínce bylo vyhověno po společném projednání návrhu změny č. 1. Po odstranění této podmínky lze p.p.č. 78/4 využít pro stavby 1 RD a proto si o to dovoluji požádat. Pozemek je dobře dopravně přístupný a s ohledem na současnou zástavby západně a návrh zástavby východně by zde vznikla zbytečná proluka v rámci stávající a navrhované zástavby.</p>	<p>VYHOVĚT Do finální podoby návrhu územní studie bude na p.p.č. 78/4 umístěn 1 RD s tím, že bude výslovně uvedeno, že jeho územní a stavební povolení je možné až po nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Mirodice a snížení podmínky min. velikosti stavebního pozemku ze stávajících 2000 m2 na 1100 m2. Odůvodnění: pořizovatel zohlednil lokalitu, kde žadatelka hodlá realizovat stavbu a domnívá se, že snížení minimální velikosti stavebního pozemku z vysoce nadstandardních 2000 m2 na 1100 m2 je možné. Navíc lokalita je poměrně malá, nehrozí zde, že by zde mohl vzniknout satelit rodinných domů s velmi vysokou hustotou zástavby. Umístění budoucího objektu RD ponechává pořizovatel výhradně na projektantovi územní</p>

	<p>studie. Pořizovatel předpokládá, že polygon „plocha pro stavbu hlavního objektu na pozemku“ bude umístěn ve východní části dotčeného pozemku p.č. 78/4 v k.ú. Stráž u Mirotic a mimo ochranné pásmo vedení VN, tedy při společné hranici s východně lokalizovaným pozemkem p.č. 3309, kde je také navržena jedna stavební parcela. Nicméně, jak je uvedeno výše, vyhotovení dokumentace územní studie je tzv. vybranou činností ve výstavbě (viz ust. § 158 stavebního zákona) a projektant zde odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územní studie, ze strany pořizovatele se tedy jedná pouze o doporučení, pokud jde o konkrétní způsob naplnění tohoto požadavku.</p>
--	---

11. Odvozeniny uplatněných požadavků:

Jsou přiloženy jako samostatná příloha odůvodnění této územní studie.

Obsah textové a grafické části územní studie:

1.	Základní identifikační údaje a majetkové vztahy v území.....	3
2.	Vymezení a popis řešeného území	4
3.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury.....	4
	Dopravní infrastruktura	4
	Technická infrastruktura.....	5
	Občanské vybavení	5
	Veřejné prostranství	5
4.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	6
5.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
6.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	8
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšného opatření	8
8.	Podmínky plošného a prostorového uspořádání.....	8
9.	Postup pořízení územní studie	11
10.	Vypořádání uplatněných požadavků	12
11.	Odvozeniny uplatněných požadavků:.....	15

B) GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část grafické části:

01) Hlavní výkres M 1:1 000

02) Výkres urbanistického řešení M 1:1 000

Odůvodnění grafické části:

03) Výkres funkčního využití ploch dle ÚP M 1:1 000

04) Výkres širších vztahů M 1:5 000