 <p>ATELIÉR A113, VELKÉ NÁMĚSTÍ 4, 386 01 STRAKONICE ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Dana Zákostelecká, tel.: 777 732 220 AUTOR: Ing. arch. Dana Zákostelecká</p>	1.232	
<p>STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE</p>		
<p>AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1.9 - VRÁŽ 2022 K.ú.: Sedlice u Blatné [746894] Sedlice [551716]</p> <p>POŘIZOVATEL: Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování, třída T. G. Masaryka 322, 388 11 Blatná</p>	<p>DATUM: 04/2023</p>	
<p>OZNAČENÍ ČÁSTI: TEXTOVÁ ČÁST</p>		<p>Č.PARÉ :</p>

Obsah územní studie:

Textová část:

1. Základní identifikační údaje
2. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
5. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
7. Vymezení veřejných prostranství s ohledem na § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění
8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
9. Návrh řešení územní studie:
(bližší regulativy výstavby, stanovení typu, průběhu a šíře komunikací, ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství, průběh uliční čáry, vyčlenění ploch technického vybavení území v rámci lokality)
 - a) návrh urbanistického řešení
 - b) návrh dopravního řešení
 - c) návrh řešení veřejné technické infrastruktury
 - d) řešení kapacit, jejich současný stav a navýšení či nové kapacity
 - e) druh a účel umísťovaných staveb, bližší regulativy výstavby

Odůvodnění:

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Zdůvodnění navržené koncepce řešení
5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Grafická část:

01	Širší vztahy, funkční využití ploch dle ÚP změna č.1	M 1:5000
02	Komplexní urbanistické řešení	M 1:1000
03	Výkres technické a dopravní infrastruktury	M 1:1000

Příloha:

Dokladová část

Textová část:

1. Základní identifikační údaje

Objednatel:

Město Sedlice
zastoupeno starostou Vladimírem Klímou („určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem“)
náměstí T. G. Masaryka 28, 387 32 Sedlice
Email: podatelna@obec-sedlice.cz Tel.: 383 493 410

Pořizovatel:

Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování
třída T. G. Masaryka 322, 388 11 Blatná
Kontakt: Ing. Martina Linhartová, Mgr. Vlastimil Peterka
Email: linhartova@mesto-blatna.cz, peterka@mesto-blatna.cz
Tel.: 383 416 150, 383 416 155

Zpracovatel:

Ing. arch. Dana Zákostecká
Autorizovaný architekt ČKA 01237
Velké náměstí 4, 386 01 Strakonice
Email: zakostecka@a113.cz Tel.: 777 732 220

Datum:

04/2023

Podklady:

Územní plán Sedlice
Zadání územní studie „Územní studie lokality Z1.9. – Vráž 2022“
Katastrální mapa
V. úplná aktualizace ÚAP ORP Blatná, část II. karty obcí, Sedlice, prosinec 2020

DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:
Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti
podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Za pořizovatele:
Dne:
Razítko a podpis:

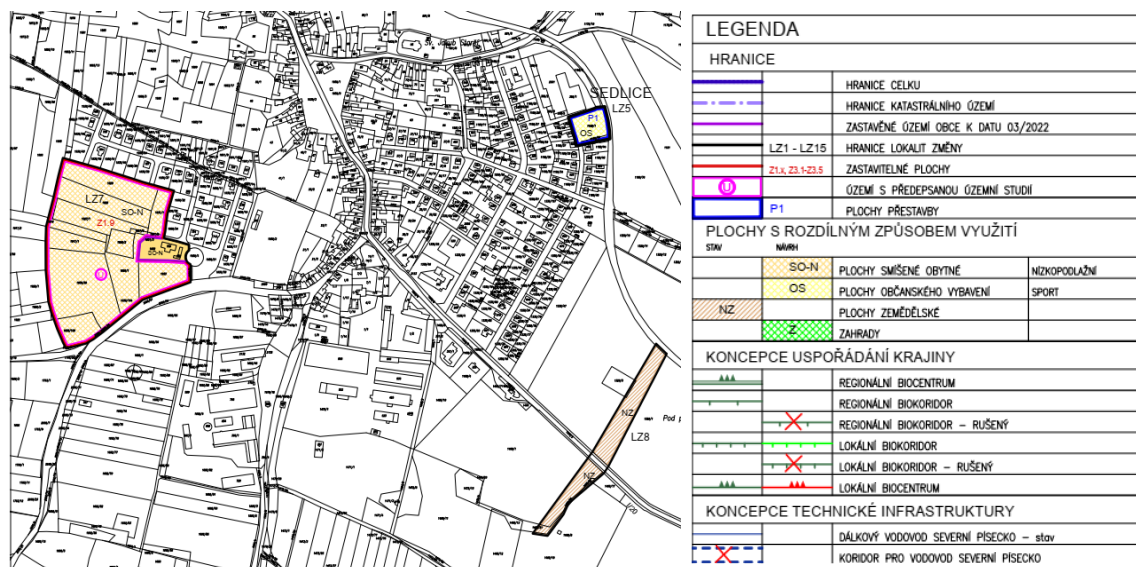
Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie:
 Textová část územní studie obsahuje 14 stran (A4).
 Grafická část územní studie obsahuje 3 výkresy.

2. Vymezení řešeného území

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v katastrálním území Sedlice u Blatné, v Územním plánu Sedlice označené jako plocha Z1.9 v návrhu Změny č. 1 územního plánu Sedlice rovněž označeno Z1.9.

Výřez plochy Z1.9. z návrhu Změny č. 1 Územního plánu Sedlice pro veřejné projednání (2022) včetně výřezu z legendy

Plocha území řešená územní studií: **62 791 m²**



**Obec: Sedlice [551716], Katastrální území: Sedlice u Blatné [746894]
Seznam dotčených pozemků k datu 08/2022:**

*p.č. 1929 – 7 640 m², p.č. 1928 – 6 947 m², p.č. 1931/1 – 2 573 m², p.č. 1931/2 – 194 m²,
p.č. 1931/3 – 49 m², p.č. 1936/104 – 55 m², orná půda
Město Sedlice, náměstí T. G. Masaryka 28, 38732 Sedlice*

p.č. 1906 – 7 843 m², orná půda (část pozemku) Šavrdra Karel, č. p. 1, 38601 Řepice

*p.č. 1926/1 – 5 950 m², p.č. 1926/2 – 2 214 m², p.č. 1927/1 – 5 373 m², p.č. 1927/2 – 235 m²,
orná půda, Prexlová Kateřina, Palackého 365, 38732 Sedlice*

*p.č. 1916 – 3 907 m² (část pozemku), p.č. 1917/1 – 3 494 m² (část pozemku), orná půda
Cheníček Josef, Zahradní 404, 38732 Sedlice*

*p.č. 1936/99 – 15 875 m², orná půda, Sulková Jana, Sídliště 2 321, 38732 Sedlice, ½
Štěpán František, Palackého 141, 38732 Sedlice, ½*

*p.č. 1936/100 – 6 126 m², orná půda (část pozemku), Říha Jiří, č. p. 13, 38801 Buzice, ½
Říha Roman, č. p. 13, 38801 Lom, ½*

p.č. 1933 – 5 495 m², orná půda, Řehoř Vojtěch, Komenského 430, 38732 Sedlice

Seznam dotčených pozemků mimo řešené území územní studií k datu 08/2022:

*p.č. 2010/7 – 448 m², ostatní plocha – ostatní komunikace
p.č. 2005/1 – 76 m², ostatní plocha – ostatní komunikace
Říha Jiří, č. p. 13, 38801 Buzice, ½, Říha Roman, č. p. 13, 38801 Lom, ½*

*p.č. 1935/34 – 71 m², ostatní plocha – ostatní komunikace, Sulková Jana, Sídliště 2 321,
38732 Sedlice, ½, Štěpán František, Palackého 141, 38732 Sedlice, ½*

*p.č. 2005/21 – 16 264 m², ostatní plocha – ostatní komunikace
p.č. 2036/21 – 3 557 m², orná půda
Město Sedlice, náměstí T. G. Masaryka 28, 38732 Sedlice*

*p.č. 2010/10 – 2 764 m², ostatní plocha – ostatní komunikace
p.č. 2005/28 – 119 m², ostatní plocha – ostatní komunikace
Město Sedlice, náměstí T. G. Masaryka 28, 38732 Sedlice ½
Česká republika ½ (právo hospodařit: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový
Hradec Králové, 50008 Hradec Králové)*

p.č. 2036/7 – 146 m², orná půda, Agro Sedlice, a.s., Palackého 276, 38732 Sedlice

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie vymezuje plochy pro bydlení – plochy parcel rodinných domů **SO-N**, plochu veřejného prostranství s převahou zeleně **VP** a plochu dopravní infrastruktury **DM** (viz grafická část územní studie výkres 02 komplexní urbanistické řešení a 03 výkres technické a dopravní infrastruktury). V souladu s Územním plánem Sedlice musí být pro jednotlivé plochy dodrženy tyto regulativy:

SO-N - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - NÍZKOPODLAŽNÍ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku
- v ochranném pásmu VN 22kV nesmí být umístěny stavby s charakterem chráněného venkovního prostoru
- v lokalitách Z1.4, Z1.11 a Z1.12 prokáže stavebník splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ke stávajícímu zdroji hluku (silnice, železnice)

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví
- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 12m v hřebeni, sedlové střechy
- c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 90 %, platí pro vlastnické celky
- d) v navrženém zastavitelném území – zastavitelná plocha pozemku max. 40%, platí pro vlastnické celky

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, zejména sídelní zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

4. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma daná aktuálními zákony budou v řešeném území respektována a zachována. Vztahy nových objektů k ochranným pásmům veřejné technické infrastruktury budou řešena v následné projektové dokumentaci.

Ochranné pásmo vodovodu uloženého v hloubce do 2,5 m je 1,5 m (na obě strany).

Ochranné pásmo kanalizace uložené v hloubce do 2,5 m je 1,5 m (na obě strany).

Ochranné pásmo telekomunikačních kabelů je 1,5 m (na obě strany od obrysu kabelu).

Ochranné pásmo kabelového vedení VN do 35 kV a NN do 1 kV je 1,0 m (na obě strany kabelu).

Ochranné pásmo nadzemního vedení VN do 35 kV je 10,0 m (na obě strany od krajního vodiče).

Ostatní omezující vlivy:

Hydrogeologické podmínky.

Radonová aktivita z podloží.

Spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám.

Území s archeologickými nálezy kategorie III (území s možností nálezů).

5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury včetně podmínek pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Územní studie vymezuje v řešeném území plochu veřejného prostranství pro umístění nové komunikace (kategorie obytná zóna), napojenou na stávající místní obslužné komunikace. Z této komunikace budou dopravně napojeny pozemky pro výstavbu rodinných domů. Nové prodloužení řadů technické infrastruktury a přeložka stávajícího vodovodu (přes území prochází trasa vodovodu - Li 150) budou umístěny v tomto prostoru veřejného prostranství. Šířka veřejného prostranství v celé délce komunikace mezi oplocením bude min. 8 m (§ 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.).

Vzájemné odstupy staveb na pozemcích pro výstavbu musí splňovat § 25 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace – projektu pro územní řízení a stavební povolení.

6. Vymezení veřejných prostranství s ohledem na § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění

§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Plochy veřejných prostranství

(1) *Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.*

(2) *Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*

Celková plocha řešeného území územní studie je 62 791 m² tj. 6,3 ha.

V jižní části řešeného území je vymezen prostor zeleně o rozloze **3 140 m²** sloužící jako veřejné prostranství dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. (minimální plocha nového veřejného prostranství musí být 3 140 m²).

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty:

Dochovaný charakter a struktura zástavby jednotlivých osad – původní tradiční venkovská zástavba s minimem novostaveb narušujících tento charakter.

Ve městě Sedlice je vyhlášeno pásmo památkové ochrany – památková zóna Sedlice.

Ve středu samotného sídla lze identifikovat výrazný veřejný prostor – nyní náměstí T. G. Masaryka. Toto veřejné prostranství společně s procházející komunikací tvořilo základní faktory ovlivňující charakter a strukturu zástavby. Komunikace, podobně jako veřejné prostranství, je obklopeno venkovskými usedlostmi, jejichž štíty jsou orientovány směrem ke komunikaci případně směrem do veřejného prostranství. Budovy jsou obdélníkového charakteru a společně s hospodářskými částmi tvoří tvary „U“ nebo „L“. Pozemky v centrální části sídla jsou malého rozměru – lze zde identifikovat vysokou intenzitu zastavění pozemků.

Zástavba ve městě Sedlice dosahuje zpravidla výšky 1 NP + P, 2 NP +P, výjimečně 3NP +P. V osadách je výška zástavby zpravidla 1NP+P.

Významný vyhlídkový bod - Mužetický vrch.

Kulturní hodnoty:

V území řešeném územní studií se nenachází žádné kulturní památky ani památkově chráněná území.

Řešené území lokality leží na území s archeologickými nálezy III. kategorie.

Přírodní hodnoty:

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace:

rozvojová osa severozápadní plzeňská – N – OS2 (k. ú. Sedlice u Blatné, Němčice u Sedlice, Holušice u Mužetic).

Cílová charakteristika krajiny:

krajina s vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy, vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch **zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území, dbát na zajištění prostupnosti krajiny** vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES, preferovat využití brownfields, dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území, rozvíjet cestovní ruch.

Přírodní rezervace (PR) Sedlická obora – tato oblast představuje jeden z posledních zbytků dubových bučin, který lze považovat za podobný lesům původním. Zachovalost tohoto území je dána dlouhodobou součástí v rámci obory k chovu zvěře. Část rezervace je tvořena loukami, rybníky a několika menšími stavbami.

8. Návrh řešení územní studie:

(bližší regulativy výstavby, stanovení typu, průběhu a šíře komunikací, ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství, průběh uliční čáry, vyčlenění ploch technického vybavení území v rámci lokality)

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je zahrnut v podmínkách plošné a prostorové regulace pro jednotlivé parcely (stanovení odstupů mezi objekty apod.) a ve vymezení dostatečně kapacitního uličního prostoru.

Součástí územní studie jsou bližší regulativy výstavby a upřesnění funkčního členění ploch (stanovení typu, průběhu a šíře komunikací, ploch veřejné zeleně a dalšího veřejného prostranství, průběhu stavební čáry, vyčlenění ploch technického vybavení území v rámci lokality).

a) návrh urbanistického řešení

Území se nachází v zastavitelném území obce. Urbanistické řešení vychází z konceptu původní urbanistické studie, zohledňuje požadavky města Sedlice a vlastnické vztahy v území. Nové stavební pozemky budou využity pro výstavbu nových rodinných domů dle regulativ stanovených územním plánem. Pozemky budou nově rozděleny na jednotlivé stavební

parcely, část pozemků bude vyčleněna pro vybudování nové komunikace se zachováním minimálně 8 m veřejného prostranství mezi oplocením. Vymezení veřejných prostranství respektuje § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V jižní části řešeného území je vymezen prostor zeleně sloužící jako veřejné prostranství dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.. Tato plocha doplňuje veřejná prostranství města Sedlice, navazuje na plochu stávající vysoké zeleně a může sloužit jako prostor pro procházky se psy.

b) návrh dopravního řešení

Území bude dopravně napojeno na stávající místní komunikace.

Do území bude současně s výstavbou nové komunikace prodlouženo vedení veřejného osvětlení a sítě veřejné technické infrastruktury.

Nová komunikace i prodloužení sítě veřejné technické infrastruktury může být realizováno po etapách. V první etapě výstavby bude realizováno připojení pro 14 rodinných domů (P1 – P14). Komunikace budou projížděny převážně osobními vozy, nákladní vozy budou vjíždět na komunikaci pouze výjimečně. Oproti stávajícímu stavu naroste doprava na přilehlých komunikacích pouze minimálně, a to pouze od obyvatel v nové zástavbě rodinnými domy. Šířka veřejného prostranství v celé délce komunikace mezi oplocením musí být min. 8 m (§ 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.).

Komunikace:

Nová komunikace je navržena dle TP 103 jako obytná zóna, navazuje na stávající komunikace, jedná se o smíšený prostor pro chodce a vozidla bez vyvýšených částí.

Nová komunikace bude s asfaltovým nebo betonovým povrchem bez obruby nebo s obrubou. Stejný povrch budou mít sjezdy k novým pozemkům s rodinnými domy. Pozice sjezdů na stavební parcely bude určena v dalším stupni projektové dokumentace, se zachováním konceptu dopravního připojení.

Při oplocení pozemků bude zachována minimální šíře 8 m veřejného prostranství a prostor pro rozhledové podmínky jednotlivých sjezdů na pozemky.

Šířkové uspořádání komunikace:

- 1,5 m zelený pás pro vedení sítě elektro NN, VO
- 5,5 m asfaltový nebo betonový povrch, jízdní pruh 2 x 2,75 m
- 1,0 m zelený pás

Charakteristické příčné řezy budou řešeny v rámci šířkového uspořádání v dalším stupni projektové dokumentace.

Dle dopravního významu, určení a stavebnětechnického vybavení je navrhovaná komunikace zařazena jako místní obslužná komunikace, dle třídy dopravního zatížení VI, s návrhovou rychlostí 20 km/hod a kategorie MO 6,5 s nezpevněnou krajnicí.

- typ komunikace MO – místní obslužná
- funkční třída D1 – komunikace se smíšeným provozem – obytná zóna

Doprava v klidu:

Parkovací místa budou řešena na jednotlivých stavebních parcelách, ale je možno je umístit podél komunikace na úkor zeleného pásu dle příslušných ČSN a TP v následujících fázích projektové dokumentace.

V části místní obslužné komunikace označené jako obytná zóna bude parkování dovoleno pouze na místech označených jako parkoviště. Pro odstavování automobilů rezidentů

rodinných domů je nutno vymezit příslušný počet samostatných stání na vlastním pozemku rodinného domu.

Sjezdy pro připojení sousední nemovitosti:

Územní studie nestanovuje místa pro sjezdy k rodinným domům. Realizace sjezdů k rodinným domům je možná v celé lokalitě, pokud tyto sjezdy nenaruší dopravní koncepci navrženou grafickou částí územní studie.

Prostupnost území pro pěší a cyklisty:

Prostupnost území pro pěší a cyklisty je zajištěna vyčleněním 4 m širokého pásu pozemku pro umístění komunikace (chodník, cyklostezka se zákazem vjezdu motorových vozidel s výjimkou vozů IZS).

c) návrh řešení veřejné technické infrastruktury

Napojení na síť technické infrastruktury:

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí v obci. Je nutné dodržení ochranných pásem těchto sítí.

Zásobování vodou

V souladu s platným ÚP se předpokládá využívání stávajícího vodovodu, s rozvojem obce Sedlice i přilehlých osad se bude pokračovat s rozšiřováním vodovodní sítě, provozovatelem vodovodu je ČEVAK a. s.. V rámci stavby ZTV v uvedené lokalitě je plánovaná přeložka řadu Li DN 150 ze starého vodojemu, ze které nebudou vysazeny žádné přípojky, z důvodu nízkého tlaku. Napojení na veřejný vodovod z ATS bude možné z ulice Na Vráži, Sportovní resp. Bicanova, naměřený tlak cca 3 bary. Před napojením všech 40-ti parcel bude nutné prověřit kapacitu stávající ATS. Před zpracováním projektové dokumentace musí být na místě provedeno vytýčení sítí provozovaných ČEVAK a.s.. Pokud budou budovány přípojky v rámci výstavby vodovodního řadu, bude nutné tyto přípojky ukončit vodoměrem ve vodoměrné šachtě na pozemku jednotlivých parcel (1,0 m za hranicí) a budou zabezpečené proti úniku vody, krádeži vody a poškození. Vodoměrná šachta se stane majetkem odběratele vody.

Na trase prodloužení řadu bude nově připojeno v první etapě výstavby celkem **14** stavebních parcel, po dokončení celé lokality celkem **40** parcel pro rodinné domy. Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace – projektu pro územní řízení a stavební povolení.

Zásobování požární vodou

Zdrojem požární vody pro řešené území je požární nádrž v obci. Pro navrhované plochy musí být dodrženy přístupy a příjezdy pro požární vozidla, při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty), musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb.

Kanalizace splašková

Ve městě Sedlice je realizován jednotný systém odvádějící povrchové i odpadní vody z intravilánu obce. Na kanalizační síti je vybudována jedna čerpací stanice a kanalizace je vyústěna na ČOV. Vyčištěné odpadní vody jsou odváděny do melioračního odpadu, který je zaústěn do rybníka Kostelecký, provozovatelem kanalizace je ČEVAK, a. s.. Předpokládá se celková obnova stávající kanalizace, počítá se s intenzifikací stávající ČOV, dostavbou

a rozšířením kanalizační sítě do rozvojových ploch. Kanalizace vedená na ČSK 1, bude pouze splašková. Kanalizační stoka je vedena na místní ČOV. Vzhledem k tomu, že dešťové vody zatěžují tuto ČOV je nutné likvidovat tyto vody v místě vzniku v souladu s vodním zákonem č. 254/2001 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb. a vyhláškou č. 268/2009 Sb. Oddělení odpadních vod je nutné striktně dodržet. Na kanalizačních přípojkách budou osazeny revizní šachty (min. DN 400 mm). Vodohospodářské sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou. Před zpracováním projektové dokumentace musí být na místě provedeno vytýčení sítí provozovaných ČEVAK a.s..

Kanalizace dešťová

Město Sedlice nemá vybudovanou veřejnou síť dešťové kanalizace.

Odvádění a likvidace srážkových vod musí být v souladu s požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb.: § 20, odst. 5)

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

- 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,*
- 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo*
- 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.*

Odvodnění komunikace

V rámci výstavby nové komunikace je uvažováno s odvodněním do jednotné kanalizace, která zajistí likvidaci dešťových vod z vozovky komunikace a přilehlých ploch v rámci veřejného prostranství. Odvodnění bude dimenzováno v souladu s platnými předpisy. Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace – projektu pro územní řízení a stavební povolení.

Zásobování teplem

Město Sedlice nemá vybudovanou veřejnou síť centrálního zásobování teplem. Vytápění objektů bude řešeno individuálně.

Zásobování elektrickou energií

Bude řešeno dle podmínek stanovených správcem, rozšířením distribuční sítě.

Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace – projektu pro územní řízení a stavební povolení.

Zásobování plynem

Bude řešeno dle podmínek stanovených správcem, rozšířením distribuční sítě.

Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace – projektu pro územní řízení a stavební povolení.

Telekomunikace

Telekomunikační síť je možné umístit v plochách všech funkčních využití, přednostně v plochách veřejných prostranství.

Veřejné osvětlení

V případě požadavku vlastníka pozemní komunikace na zřízení veřejného osvětlení v místě nové komunikace, bude provedeno napojení na stávající trasu veřejného osvětlení.

Podrobné řešení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace – projektu pro územní řízení a stavební povolení.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se bude řídit platným zákonem o odpadech.

Pro shromažďování separovaného odpadu bude využit sběrný dvůr v obci, který je na p.č. 1692/55 vzdálený 450 m od nejvzdálenějšího místa lokality.

Nádoby na komunální odpad budou umístěny na vlastních pozemcích rodinných domů.

d) řešení kapacit, jejich současný stav a navýšení či nové kapacityPlocha území

Celková plocha řešeného území tj. plocha vymezená zadáním územní studie **62 791 m²**,

Funkční využití ploch v řešeném území územní studie

VP - Plocha nového veřejného prostranství s převahou zeleně dle § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb. na pozemcích komunikací	3 140 m²
DM - plocha nové dopravní infrastruktury	7 054 m²
SO-N - Plocha pro obytné a s nimi související zařízení	52 597 m²
- funkční využití ploch – bydlení – nízkopodlažní zástavba	

e) druh a účel umísťovaných staveb, bližší regulativy výstavby

Jedná se o plochu o celkové rozloze cca 6,3 ha určenou pro výstavbu samostatných rodinných domů, určených pro trvalé bydlení, s výškou maximálně 2 nadzemní podlaží. Požadavky na prostorové uspořádání jsou stanoveny územním plánem Sedlice a regulací stanovenou touto územní studií. Při zachování koncepce dopravního řešení je možné v odůvodněném případě upravit vnitřní velikosti parcel a hranice mezi nimi.

Limity využití území:

- respektovat podmínky plošné a prostorové regulace pro jednotlivé parcely, tj. odstupy mezi objekty, odstupy od hranice parcel, odstupy mezi objekty a komunikací,
- respektovat ochranná pásma sítí veřejné technické a dopravní infrastruktury. V případě změny požadavků na využití území (umístění staveb v OP, provádění prací v OP, výjimka z šířky stávající OP apod.), budou příslušná stanoviska součástí navazující projektové dokumentace.

Plošná regulace:

Pro pozemky je stanovena uliční čára ve vzdálenosti **5 m od hranice veřejného prostranství** ve kterém je umístěna komunikace. Uliční čára je závazná pro **min. 70% předního průčelí**. Směrem k obslužné komunikaci mohou být stavební hranice překročeny pouze vstupy a vjezdy do objektu či částmi domu jako např. garáže či krytá stání, zádveří, pergoly, terasy, balkony apod. Udaná vzdálenost se měří kolmo na hranici pozemku (přesah střech a balkon vyčnívající před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdálenosti započítáván).

Pro pozemky **P3, P9, P10, P11, P14, P30, P33 a P40** (viz grafická část územní studie) tento limit stanoven není.

Hranice zastavitelnosti, vzdálenost stavby od společných hranic pozemků a vzájemné odstupy staveb musí být v souladu s § 22 a § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Na hraně přechodu zástavby do krajiny je vymezen pro pozemky na západním okraji lokality **nezastavitelný pás zeleně o šířce 10 m** pro umístění zeleně.

V ploše tohoto vyznačeného pásu je možno realizovat oplocení, drobné stavby do 16 m² a zpevněné plochy tak, aby zastavěná plocha včetně zpevněných ploch byla **max 10%** plochy pásu zeleně (v rámci pozemku jednoho vlastnického celku).

Je žádoucí doplnit výstavbu o veřejnou i soukromou vysokou zeleň, zejména jednotlivě nebo v malé skupině, převážně z listnatých stromů, nedoporučuje se vysazovat jehličnany a exotické dřeviny např. tuje, smrk stříbrný apod.

Hmotová a tvarová regulace:

Je žádoucí navrhovat stavby hmotově i tvarově jednoduché, venkovského charakteru (obdélníkový tvar půdorysu, sedlová střecha, štít na kratší straně půdorysu).

Materiálové a barevné řešení:

Materiálové řešení staveb není stanoveno, barevnost u nových lokalit by měla být sjednocena pro větší skupiny domů, resp. přizpůsobena okolní zástavbě a krajinnému rázu. Je žádoucí volit barvy neutrální, přírodní, pastelové, s důrazem na jednoduchost a harmonii celkového barevného provedení staveb. Je nežádoucí volit barvy výrazné, kontrastní, živé, např. syté odstíny žluté, oranžové, červené, fialové, modré a zelené.

Odůvodnění:

1. Údaje o pořízení územní studie

Zadání územní studie s názvem „**Územní studie lokality Z1.9. – Vráž 2022**“ vychází z požadavku Územního plánu Sedlice – nabytí účinnosti 21. 11. 2013 (dále jen ÚP Sedlice), který stanovuje podmínku zpracování územní studie pro plochu Z1.9., která se skládá z plochy smíšené obytné nízkopodlažní (SO-N), ploch veřejných prostranství (VP) a plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DM).

Během zpracování návrhu územní studie byla pořizována Změna č. 1 územního plánu Sedlice, která ruší kostru dopravní infrastruktury v dané ploše vymezenou v ÚP Sedlice. Ve výkresu Územního plánu Sedlice je kostra dopravní infrastruktury označena „DM“. Změna č.1 Územního plánu Sedlice nabyla účinnosti dne **19.4.2023**.

V řešeném území byla územní studií plocha veřejného prostranství a dopravní infrastruktury definována.

Dne **16.11.2022** byla na schůzce s vlastníky předložena územní studie k nahlédnutí a podání podnětů. Podněty od přítomných vlastníků (Prexlová, Říha) byly do studie zapracovány.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Na uvedenou plochu Z1.9 je již v současné době zpracována územní studie s názvem „Územní studie Sedlice – Vráž“ (schválení možnosti využití dle evidence územně plánovací činnosti 20. 3. 2017), která není aktuální, jak z hlediska vlastnických vztahů v dané lokalitě, tak i vzhledem k pořizované změně územního plánu, proto město Sedlice požádalo o pořízení nové územní studie na lokalitu Z1.9. Následně bude nová územní studie zapsána do evidence územně plánovací činnosti a zneplatní tím původní územní studii.

Plocha Z1.9 je pokračováním postupné zástavby v území na západním okraji Sedlice. Cílem nové územní studie „Územní studie lokality Z1.9. – Vráž 2022“ je tedy řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a dále také umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, případně dle potřeby vstupy na jednotlivé pozemky. Územní studie určuje uliční čáru pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor, který nese prvky typické pro venkovskou zástavbu. Územní studie je v souladu se změnou č. 1 územního plánu Sedlice.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studií je dle Zadání navrženo připojení pozemků určených k zástavbě k dopravní a technické infrastruktuře. Bude vybudována nová komunikace a prodloužení řádů sítě veřejné technické infrastruktury. Pro dopravní připojení pozemků byla z území vyčleněna plocha komunikace.

4. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Území řešené územní studií je v přímé blízkosti již zastavěného území, proto je rozvoj obce v těchto místech při dodržení venkovského charakteru zástavby vhodný. Velikost pozemků by

měla umožnit umístění zahrad s vzrostlými stromy a převládajícím podílem zeleně na pozemku. Svým charakterem zástavba doplňuje obytný charakter města Sedlice, velikost pozemků je přiměřená místním poměrům, výstavba umožní stabilizaci místních obyvatel v obci.

V jižní části řešeného území je vymezen prostor zeleně sloužící jako veřejné prostranství (dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) navazující na plochy stávající zeleně podél komunikace lemující lokalitu z jižní strany. Nové veřejné prostranství může sloužit jako parkový prostor pro vycházky se psy, doplňuje systém veřejných prostranství města Sedlice. Na pozemcích na západním okraji řešeného území, ležících na hraně přechodu zástavby do krajiny je vymezen nezastavitelný pás zeleně. Plochy zeleně na přechodu zástavby do krajiny jsou vyčleněny z důvodu zachování krajinných hodnot území (vysoká zeleň je součástí krajinného rázu území). Nová komunikace je navržena v souladu s charakterem komunikací v obci, smíšený provoz pěší, cyklistické i osobní dopravy s obrubou v úrovni komunikace nebo bez obruby. Prostupnost území pro pěší a cyklisty je zajištěna vyčleněním 4 m širokého pásu pozemku pro umístění komunikace (chodník, cyklostezka se zákazem vjezdu motorových vozidel s výjimkou vozů IZS). Okolní plochy komunikací budou zatravněny pro zlepšení zasakování srážkové vody. Z důvodu majetkového uspořádání v území je možné výstavbu komunikace rozdělit na etapy.

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

Územní studie, navržená komunikace, dělení pozemků i charakter jejich využití je v souladu se stavebním zákonem a s obecnými požadavky na využití území.

Celková plocha vymezeného území je 6,3 ha, proto bylo v území vymezeno nové veřejné prostranství dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. (tj. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²). Plocha nového veřejného prostranství je 3 140 m².

Upozornění k navrženému dělení pozemků

Územní studií vymezené katastrální hranice a plochy pozemků vychází z digitalizovaných podkladů hranic katastru nemovitostí a mohou vykazovat rozdíly oproti výměře pozemků uvedené v nahlížení do katastru nemovitostí. V případě majetkoprávních nesrovnalostí může, pro zpřesnění výměry a polohy vlastnické hranice, vlastník pozemku na vlastní náklady zajistit zpracování geometrického plánu autorizovaným geodetem a podat návrh na vklad do katastru nemovitostí na příslušném katastrálním úřadu.

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

Stanoviska dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí, viz dokladová část územní studie.

Stanovisko odboru dopravy ze dne 19.10.2022 bylo zapracováno do výkresové i textové části. Stanovisko ČEVAK a.s. ze dne 23.11.2022 a 29.11.2022 bylo zapracováno do výkresu 03 VÝKRES TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY a do textové části str. 9.