

Zadání

**"ÚZEMNÍ STUDIE LAŽÍNKY – ZÁPAD NA p.č. 408/12,
4206/38, 577/1, V k.ú. LAŽÍNKY"**

Název: Územní studie Lažínky – západ na p.č. 408/12, 4206/38, 577/1, v k.ú. Lažínky

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Hlavním cílem územní studie (dále jen "ÚS") je prověření možnosti využití nově zastavitelné plochy **BI Z 31, Z 32, a ZP Z129** dle územního plánu Moravské Budějovice změny č.3, pořizovatelem byl Městský úřad Moravské Budějovice Odbor výstavby a územního plánování, oprávněná osoba pořizovatele Jaroslav Kunst.

ÚS bude zpracovávána dle změny č.3 ÚP Moravské Budějovice. Území se vymezuje na pozemcích ZEMOS Lesná spol. s r.o. Starý Petřín č.p. 53, 671 06 Starý Petřín. Jednotlivé pozemky a jejich druh p. č. 408/12_16538 m² – orná půda, p. č. 4206/38_1696 m² – ostatní plocha Město Moravské Budějovice, p.č. 577/1_18127 m² – ostatní plocha, Město Moravské Budějovice. Plocha s označením BI 31 a BI 32 je zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech, určená pro uspokojování potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí. Tyto plochy slouží výlučně pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru bez doplňkové funkce. Jako přípustné jsou považovány rodinné domy venkovského charakteru bez hospodářského zázemí, které se svým objemem nevymykají charakteru budov v obci, a jejich vzhled nenaruší okolní zástavbu v lokalitě. Tyto plochy zahrnují pozemky rodinných domů a pozemky související s určujícím využíváním ploch. Plocha ZP Z 129 je určena jako zeleň oddělující bytovou zástavbu od negativních vlivů z provozu ve výrobních plochách nebo z provozu na silnicích. Může to být veřejná zeleň, parky, odpočívadla s lavičkami, zřizování pěších, případně cyklistických cest, zpevněné veřejné plochy, umístování objektů drobné architektury. a vodních prvků, pokud tyto stavby, činnosti a zařízení nesníží ochrannou a izolační funkci plochy.

Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

V ÚS bude řešena zejména urbanistická koncepce řešeného území, napojení na veřejnou infrastrukturu, prostorové uspořádání území včetně zeleně.

Územní studie navrhuje a prověřuje možná řešení vybraných problémů případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 30 zákona č. 403/2020 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zpracování ÚS bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

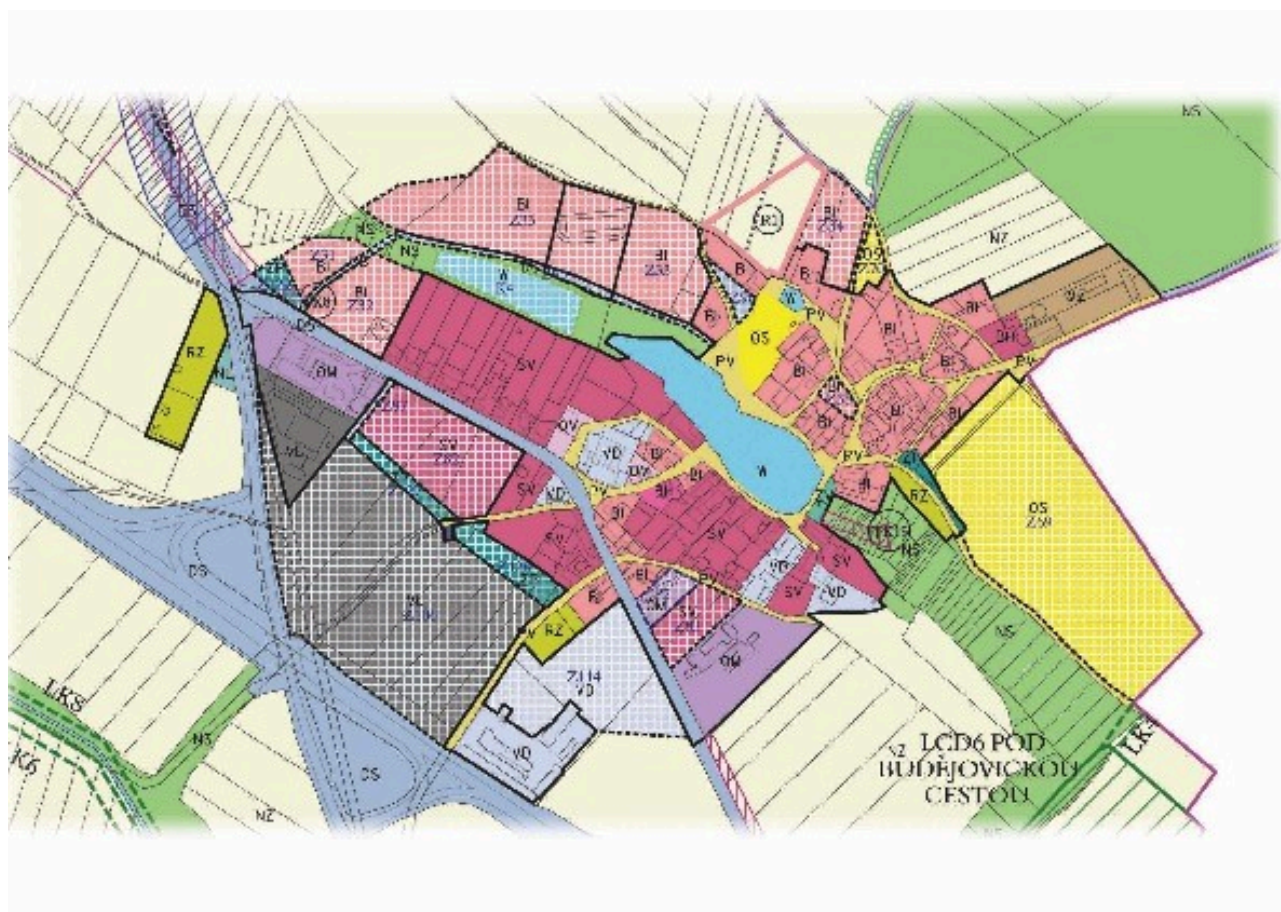
Územní studie bude zpracována v souladu s tímto zadáním a platnou změnou č.3 ÚP obce Lažínky.

2. Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází v území, které je v Územním plánu obce Moravské Budějovice, v místní části Lažínky vymezeno jako návrhová zastavitelná plocha č. Z31, Z32 a Z129 plochy BI – bydlení v rodinných domech. Tyto plochy slouží výlučně pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru bez doplňkové funkce. Jako přípustné jsou považovány rodinné domy venkovského charakteru bez hospodářského zázemí, které se svým objemem nevymykají charakteru budov v obci, a jejich vzhled nenaruší okolní zástavbu v lokalitě – viz Územní plán obce Moravské Budějovice.

Řešená lokalita včetně nově navrhovaného komunikačního napojení na silnici III. třídy se nachází na parcelách č. 408/12 při severozápadní hranici současně zastavěného území obce, v sousedství silnice III/4118 Lažínky – Moravské Budějovice. Lokalitu představuje orná půda na parcele nepravidelného lichoběžníkového tvaru, která je ohraničena z jižní a z jihozápadní strany silnicí III. třídy č.4118, z jihovýchodní strany oplocením pozemků při stávající zástavbě, ze severozápadní a severovýchodní strany je pak lokalita přibližně vymezena rozhraním mezi zájmovou parcelou a se soukromými pozemky záhumného typu – zemědělsky obhospodařovanou plochou, která není zřetelně v terénu vymezena (vymezení je dáno vlastnickými hranicemi KN).

Obr. 1 - Výřez ze změny č.3 územního plánu obce Moravské Budějovice – lokalita Z31, Z32 a Z129



Obr. 2 - Řešené území v ortofoto mapě



3. Požadavky na obsah řešení územní studie

"Lokalita BI Z31, Z32 a ZP 129"

Funkční využití: plochy bydlení v rodinných domech BI, plochy bydlení v rodinných domech ZP 129

- V ploše BI umístit maximálně 18 parcel o minimální velikost jedné parcely cca 512 m². Parcely přilehající k ploše ZP mohou být o minimální velikosti 660 m²
- Objekty jsou zastřešeny sedlovými, případně polo valbovými střechami o sklonu 35°-42°.
- Stavební čára je závazná pro 75 % čelní fasády. Udává hranici plochy určené k zastavění a závaznou polohu čelní stěny výstavby hlavního objemu objektu.
- Veřejný prostor bude koncipován jako obytná zóna nebo zóna 30, se smíšeným provozem aut a pěších a minimálním šířkovém profilu.
- Podrobnější urbanistické řešení lokality bude prověřeno v této územní studii

Územní studie stanoví koncepci prostorového uspořádání území - návaznost na stávající zástavbu, zásady architektonického a urbanistického řešení, umístění a prostorové uspořádání staveb - uliční čáru, stavební čáru, typ zastřešení, maximální (v případě potřeby i minimální) výšku staveb, zásady pro umísťování vedlejších staveb, zásady oplocení pozemků, zásady umísťování přípojkových skříní, vymezení veřejných prostranství, zásady hospodaření s dešťovou vodou, napojení na stávající veřejnou infrastrukturu.

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu ve formátu *.doc(x) a *.pdf. Členění textové části bude následující:

1. Identifikační údaje
2. Účel vymezení územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
 - a) Urbanistická koncepce
 - b) Koncepce veřejné infrastruktury
 - c) Koncepce zelené infrastruktury
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
7. Vyhodnocení v souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.
8. Závěr
9. Fotodokumentace stávajícího stavu.

Grafická část bude zpracována nad katastrální a technickou mapou v měřítku 1:500 ve formátu *.dwg (nebo *.dgn , *.shp) a *.pdf.

Orientační členění grafické části (v případě potřeby lze upravit, bude dohodnuto na výrobních výběrech):

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní výkres – urbanistické řešení (1:500)
3. Zákres urbanistického řešení do ortofotomapy (1:500)
4. Zákres veřejné infrastruktury a zelené infrastruktury (1:500)
5. Koordinační výkres (1:500)
6. Výkres parcelace a podmínek pro výstavbu, vč. vlastnických vztahů (1:500)

5. Další požadavky

Zpracování územní studie bude rozděleno na dvě fáze:

- Návrh bude zpracovatel konzultovat s pořizovatelem a určeným zastupitelem.
- Na základě výsledků projednání bude návrh upraven.

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem bude územní studie předána pořizovateli ve čtyřech vyhotoveních (1x na CD ve vektorovém i rastrovém formátu, textová část ve formátu .doc a 4x vytištěná).

POZNÁMKY

Zadání bude schváleno dle § 25 dle zákona č. 403/2020 Sb., a podepsáno pořizovatelem s uvedením jména, příjmení a funkce, doplněné otiskem razítka a datem.

Územní studie bude vložena Registračním listem (Příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) do „Evidence územně plánovací činnosti“.

Seznam použitých právních předpisů

- Zákon č. 403/2020 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 500/2006 Sb., (aktuální znění 29.1.2018) o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů