

ÚZEMNÍ STUDIE

OBYTNÝ SOUBOR BLANICE, TÝN NAD VLTAVOU

PRO PLOCHU PŘESTAVBY P.32 SE ZPŮSOBEM VYUŽITÍ SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC)

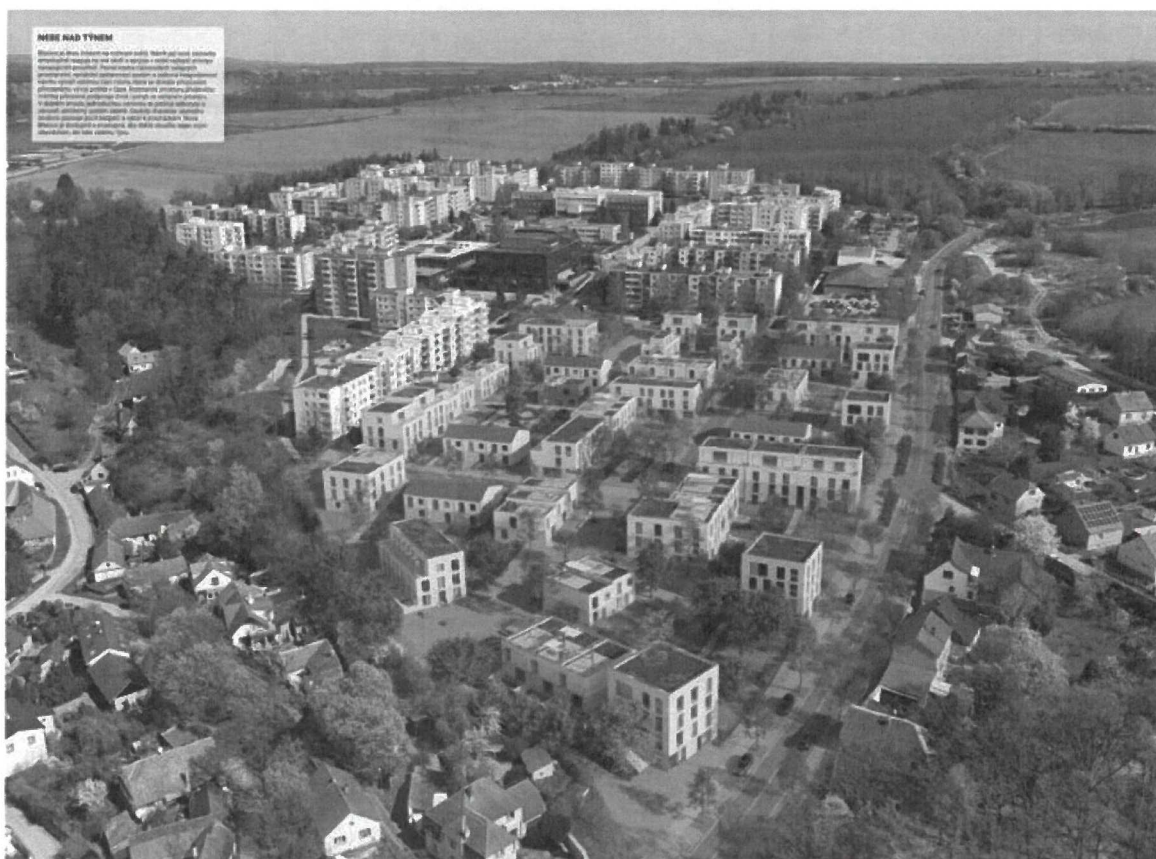
katastrální území Týn nad Vltavou

stupeň dokumentace

ZADÁNÍ

podle § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „stavební zákon“)

KVĚTEN 2025



Obsah zadání územní studie:

- a) základní identifikační údaje
- b) důvod pořízení územní studie
- c) rozsah vymezení řešeného území
- d) účel pořízení územní studie
- e) obsah územní studie
- f) cíl pořízení územní studie
- g) požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- h) další požadavky a postup pořízení včetně konzultací
- i) grafická část zadání územní studie:
 - 1. Snímek z KN - zájmové území
 - 2. Snímek z KN ortofotomapa
 - 3. Výřez z koordinačního výkresu ÚP Týn nad Vltavou po změně č. 1, 2 a 5 - zájmové území

a) Základní identifikační údaje

Pořizovatel:	Městský úřad Týn nad Vltavou, Odbor regionálního rozvoje Úřad územního plánování Nám. Míru 2	
Zpracoval:	Šonková Jana samostatný referent úřadu územního plánování s osvědčením zvláštní odborné způsobilosti	
Zadavatel:	Město Týn nad Vltavou Náměstí Míru 2 375 01 Týn nad Vltavou 1	
Starosta:	Mgr. Karel Hladeček	
Místostarosta:	Ondřej Bouška, DiS.	

b) Důvod pořízení územní studie

- Územní studie je pořizována na základě požadavku města Týn nad Vltavou na její zpracování, který vychází z vítězného návrhu na základě výsledku veřejné zakázky nazvané Urbanisticko-architektonická soutěž „Obytný soubor Blanice – regenerace čtvrti Hlinky, Týn nad Vltavou“.
- Pořizovatel pořizuje územní studii z podnětu a na žádost města Týn nad Vltavou, pořízení územní studie není požadováno územně plánovací dokumentací, a proto není zákonem požadováno dle ustanovení § 68 odst. 4 zákona č. 283/2021 SB., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), předložit pořizovatelem návrh územní studie k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Město Týn nad Vltavou zpracuje územní studii na své náklady.
- Důvodem pořízení územní studie je velký rozsah zájmového území nacházejícího se východním směrem od centra města a potřeba v detailnějším měřítku prověřit a posoudit možnosti využití dané plochy přestavby (navrhnout parcelaci, kompoziční, dopravní a technické aspekty lokality) s následným vytvořením příjemného a vyhledávaného bydlení nedaleko centra města Týn nad Vltavou na pravém břehu řeky Vltavy.

c) Rozsah vymezení řešeného území

- Zájmové území bývalého areálu ubytovny Blanice se nachází na pravém břehu řeky Vltavy východním směrem od centra města Týn nad Vltavou nad částí města s označením Peklo a pod stávajícím sídlištěm Hlinky vybudovaným v 80. letech 19. století je dále ohraničeno linií silnice II/147 vedoucí směrem na Veselí nad Lužnicí.
- V Úplném znění územního plánu po vydaných změnách č. 1, 2 a 5 (dále jen „ÚP“), kdy poslední vydaná změna č. 5 nabyla účinnosti 28.5.2025, je řešené území vymezeno plochou přestavby P.32 s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné centrální (SC), kde převažující využití je bydlení v centrální části města s příměsí nerušící občanské vybavenosti místního i nadmístního významu.
- Řešené území je konkrétně vymezeno následujícími čísly parcel:
Objekt SO 795/01 HA Blanice (p.č st. 2365/1), Veselská č. p. 705, Týn nad Vltavou
Objekt SO 795/02 HA Blanice (p.č st. 2364), Veselská č. p. 706, Týn nad Vltavou
Objekt SO 795/03 HA Blanice (p.č st. 2363), Veselská č. p. 708, Týn nad Vltavou
Objekt SO 652/01 Spojovací krček (p.č st. 2361), bez čísla popisného nebo evidenčního
Objekt SO 652/01 Pobočná vrátnice (p.č st. 2365/2), Veselská č. p. 704, Týn nad Vltavou





d) Účel pořízení územní studie

- **Územní studie** je jeden z nástrojů územního plánování. Jejím **účelem** je prověřit, navrhnout nebo upřesnit možnosti využití konkrétního území, a to tak, aby byl zajištěn jeho **soulad s územním plánem** a s dalšími dokumenty územního plánování.
- Hlavním účelem pořízení územní studie bude koncepční řešení celého vymezeného území. Navrhne umístění jednotlivých staveb, rozvržení veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, parcelaci pozemků apod. Územní studie navrhne, jak povedou silnice, kudy půjde kanalizace, jak budou rozděleny pozemky, kde budou veřejná prostranství atd.. Územní studie pomůže určit, **jak bude území v budoucnu rozvíjeno**.
- K dalším z hlavních účelů pořízení a zpracování územní studie je **zajištění koordinace různých zájmů v území**, a to jak veřejných, tak i soukromých. Územní studie zajistí, aby byl vývoj území logický, provázaný a efektivní.

e) Obsah územní studie

- Územní studie bude sloužit jako:
 - **neopomenutelný odborný podklad pro rozhodování v daném území**, a to pouze v těch částech, v nichž bude v souladu s územně plánovací dokumentací,

- dále jako odborný podklad pro **pořizování územně plánovací dokumentace**, a to pouze v těch částech, v nichž nebude v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- **Územní studie bude pořizována a zpracována za vzájemné spolupráce a koordinace mezi zpracovatelem, městem Týn nad Vltavou, městským architektem a pořizovatelem.**
- Obsah územní studie bude jednoduchý, srozumitelný a bude obsahovat základní údaje pro řešení v daném území. Bude obsahovat jak textovou, tak grafickou část.
- **Základní ukazatele pro zpracování územní studie musí vycházet a být v souladu s ÚP, dále v souladu se zadáním ÚS a s cíli a úkoly územního plánování.**
- Územní studie navrhne, prověří a posoudí možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.
- Řešené území je vymezeno plochou přestavby P.32 s rozdílným způsob využití plochy smíšené obytné centrální (SC), kde převažující využití je bydlení v centrální části města s příměsí nerušící občanské vybavenosti místního i nadmístního významu.
- **Plocha SC má v ÚP stanoveny své závazné Podmínky prostorového uspořádání, které je potřeba respektovat pro budoucí rozhodování v území dle zpracované ÚS:**
 - výšková hladina nepřekročí 4 nadzemních podlaží, s výjimkou bodových dominant (např. věž)
 - výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů - nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
 - v rámci MPZ Týn nad Vltavou bude výška zástavby vycházet z výšky historické zástavby na daném pozemku, případně z navazujících objektů, a bude respektovat základní prostorové uspořádání území MPZ a jejích dominant (řešená lokalita se nenachází v MPZ Týn nad Vltavou)
 - tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
 - tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
 - tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí
- **Vymezená plocha přestavby P.32 má také své další podmínky využití:**

Lokalita	Původní způsob využití	Navržený způsob využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P.32	Plochy bydlení, Plochy občanského vybavení	Smíšené obytné centrální (SC)	V část Týna, ul. Veselská	- změna funkčního využití, bez potřeby změny objemových hmot

- Zástavba bude tvořena z předem striktně definovaných bloků, které budou mít možnost v čase dle požadavků a potřeb měnit svou prostorovou a funkční skladbu.
- Územní studie bude definovat optimální etapizaci výstavby vč. dopravní a technické infrastruktury. Součástí bude určení možné kombinace etap (např. vstup významného developera) s popisem dopadů do realizace celého území.
- Vedení města souhlasí s regulací území v podrobnosti územní studie, cílem je dosažení návrhu kvalitní výstavby včetně kvalitního veřejného prostoru, která svým definovaným umístěním bude tento prostor vytvářet.

- Dle uvážení budou stanoveny další regulační prvky plošného a prostorového uspořádání nad podrobnost ÚP, a to v podrobnosti pro územní studii.
- ÚS bude definovat adekvátní regulační prvky jak pro veřejná prostranství a dopravu, dopravu v klidu, tak pro jednotlivé bloky. Bude v obou případech určovat části, které se měnit nebudou a části, které se v souladu s dodefinováním náplně jednotlivých bloků v čase mohou měnit.
- Součástí řešení ÚS bude řešení i přilehlého veřejného prostoru v úseku ulice Veselské, stejně jako vazby a propojení pro pěší a cyklisty směrem do města.
- Dále bude ÚS komplexně řešit napojení lokality na stávající místní komunikace a související dopravní a technickou infrastrukturu – teplovod, vodovod, kanalizace, rozvody NN v řešené ploše.
- V textové části ÚS bude řešeno přemístění prostoru pro shromažďování (nyní parkoviště před ubytovnou Blanice) pro případ evakuace z důvodu havárie JETE (bude uvedeno v technické zprávě, podkladem bude vyjádření ČEZ).

f) Cíl územní studie

- Cílem zpracované územní studie je komplexní řešení účelného a nejvhodnějšího využití a prostorového uspořádání území, ochrana veřejných zájmů, hospodárné využití plochy přestavby, vytvoření kvalitního veřejného prostoru, využitelnost navazujícího území a tím hospodárné vynakládání prostředků z rozpočtu obce. V detailnějším měřítku vyřešit urbanistické, kompoziční, dopravní a technické aspekty nové zástavby v dané části města.
- Na základě výsledku veřejné zakázky nazvané Urbanisticko-architektonická soutěž „Obytný soubor Blanice – regenerace čtvrti Hlinky, Týn nad Vltavou“ a vybraného vítězného návrhu najít nejvhodnější řešení a citlivě začlenit novou část zástavby na stávajícím sídlišti Hlinky poblíž centrální části města, jako přitažlivou a příjemnou lokalitu, aby dobře sloužila nejen svým obyvatelům, ale také celému městu Týn nad Vltavou.
- Cílem zpracované ÚS je vytvořit harmonické, pestré a přitažlivé prostředí. Tato územní studie navrhne, prověří a posoudí možný rozvoj a využití řešeného území pro vytvoření kvalitního bydlení i veřejného prostoru s důrazem na příjemný pobytový charakter sloužící zejména pro residenty navržené zástavby, tak i pro potřeby sídliště Hlinky i celého města Týn nad Vltavou.
- Cílem je s územím pracovat v souladu se současnými trendy (zahušťování, umocnění kvality místa, aktivní mobilita, modrozelená infrastruktura, energetická efektivita, 24/7, smart technologie, adaptace na změny klimatu, uhlíková neutralita).
- Zástavba bude tvořena z předem striktně definovaných bloků, které budou mít možnost v čase dle požadavků a potřeb měnit svou prostorovou a funkční skladbu. Cílem je v každém okamžiku dosažení kvalitního veřejného prostoru a kvalitní výstavby.

g) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

ÚS bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část ÚS může dle uvážení zpracovatele obsahovat:

a) Úvodní informace:

- ✓ Identifikace vymezeného řešeného území
- ✓ účel územní studie
- ✓ vazby na širší vztahy v rámci města

b) Analytická část:

- ✓ současný stav území
- ✓ stávající limity v řešeném území
- ✓ identifikace problémů a příležitostí

c) Návrhová část:

- ✓ koncepční řešení návrhu uspořádání území, návrh urbanistického a architektonického řešení
- ✓ druh a účel umísťovaných staveb včetně podmínek pro plošné a prostorové umístění a uspořádání staveb
- ✓ koncepce dopravního systému obsluhy daného území, umístění a uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury
- ✓ vymezení ploch veřejného prostranství včetně ploch veřejné zeleně

d) Závěry a doporučení:

- ✓ shrnutí navrhovaných opatření,
- ✓ doporučení pro další kroky včetně návrhu etapizace,
- ✓ pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- ✓ případně vyplývající doporučení návrhu na změnu ÚP

Grafická část může podle uvážení zpracovatele obsahovat:

- 1) výkres širších vztahů, vazby na okolní území v rámci města M 1:5000
- 2) koordinační výkres, uspořádání území, parcelace M 1:500 – 1:1000
- 3) výkres urbanistického a architektonického řešení M 1:500 - 1:1000
- 4) výkres regulačních prvků M 1:500 – 1:1000
- 5) výkres dopravní infrastruktury a technické infrastruktury M 1:500 – 1:1000
- 6) případně další výkresy: etapizace, majetkoprávní vztahy, limity využití území

Výkresy lze dle potřeby sloučit nebo vypustit a případně doplnit textovou část studie schémata (ÚS bude vypracovaná nejlépe na podkladu katastrální mapy).

Grafická část dokumentace bude zpracována v takovém detailu, aby byla čitelná, aby byl zřejmý návrh napojení technické a dopravní infrastruktury.

Územní studie bude zpracována výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou katastrální mapa, Státní mapa, základní mapa České republiky, Mapa České republiky, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, technická mapa, a to v závislosti na rozsahu řešeného území.

Textová část územní studie bude předána v tištěné podobě formátu A4 a digitální podobě na CD ve formátu *.PDF a *.DOC. Grafická část bude v tištěné podobě ve formátu podle zvoleného měřítka (M 1:1 000, 1:500, 1:5000) a v digitální podobě na CD (ve formátu *.PDF a v editovatelném formátu např. *.DWG, *.DGN apod.) **včetně odevzdání ve strojově čitelném formátu.**

V souladu s § 37 stavebního zákona budou data územní studie předány ve strojově čitelném formátu podle požadavků stanovených v příloze č. 25 „Požadavky na strojově čitelný formát územní studie“, k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Po schválení využitelnosti územní studie pořizovatelem bude tato studie odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních + 4 x na datovém nosiči CD. Pořizovatel územní studii poskytne městu Týn nad Vltavou, Městskému úřadu Týn nad Vltavou - odboru regionálního rozvoje - stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a v elektronické verzi krajskému úřadu.

h) Další požadavky a postup pořízení včetně konzultací

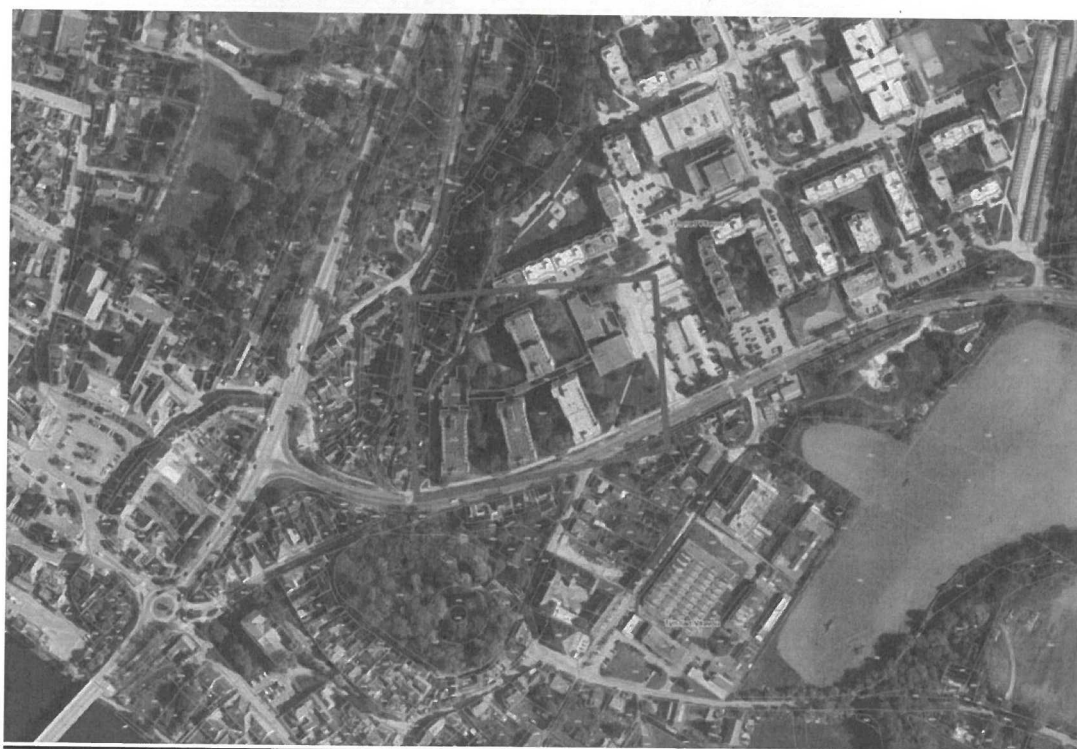
- ✓ Územní studie bude dále řešit případné zjištěné problémy v území.
- ✓ Během zpracování je možné doplnit případné další vyplývající požadavky.
- ✓ ÚS bude v rámci zpracování zpracovatelem konzultována s pořizovatelem, městem Týn nad Vltavou, městským architektem a se správcí a provozovateli sítí v daném území. ÚS bude zpracována na základě těchto konzultací.
- ✓ Vypracování návrhu územní studie bude na základě zadání pro zpracování územní studie, úplného znění ÚP po vydané změně č. 1, 2 a 5, konzultace s městem, konzultace s městským architektem a konzultace se správcí a provozovateli sítí v daném území.
- ✓ Po zpracování a předání návrhu ÚS pořizovateli proběhne ze strany pořizovatele konzultace s dotčenými orgány v daném území.
- ✓ Následně bude provedena případná úprava návrhu územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací.
- ✓ Dalším krokem bude předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání, soulad s ÚP, požadavky města, kdy pořizovatel schválí možnost využití územní studie jako podkladu, pro rozhodování v území (v těch částech, v nichž bude v souladu s územně plánovací dokumentací).
- ✓ Případně může z ÚS vyplynout i doporučení změny ÚP (a to pouze v těch částech, v nichž bude sice v rozporu s ÚP, ale nebude v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR JČK v platném znění). Podle této části ÚS pak nebude v daném území rozhodováno, dokud nebude zpracována změna ÚP a nenabude účinnosti).
- ✓ Následně pořizovatel poté, kdy schválí možnost využití územní studie ji vloží do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie.

i) Grafická část zadání územní studie

1. Snímek z KN – zájmové území



2. Snímek z KN – ortofotomapa



-

