

ZMĚNA č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV

(k. ú. Dražejov u Strakonice)



NÁVRH PRO VYDÁNÍ V ZASTUPITELSTVU MĚSTA

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo města Strakonice	Datum nabytí účinnosti změny RP:
Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice jméno a příjmení: Ing. arch. Marta Slámová funkce: vedoucí odboru rozvoje Mgr. Barbora Waldmannová funkce: referent územního plánování města oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis:	Otisk úředního razítka pořizovatele:

Zpracovatel:
BKarchitekti, s.r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice
Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha,
Ing. Václav Krampera
Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová
Pořizovatel:
MÚ Strakonice
Datum: červen 2024
Číslo zakázky: 24-002.2



ÚVOD:

Obsahem změny č. 2 RP je změna dopravního řešení území spočívající v zaslepení komunikace v západní části lokality (komunikace nebude napojena do stávající ulice Na Hrázi), změna umístění a prosporového uspořádání staveb (změna parcelace) související se změnou dopravního řešení a uvedení regulačního plánu do souladu s platnou ÚPD.

Změna RP řeší sedm lokalit v k. ú. Dražejov u Stakonic označených Z.2.1 - Z.2.7.

Lokalita Z.2.1 – v dotčené části se mění dopravní vazby, ruší se dopravní propojení s ulicí Na Hrázi, navrhuje se ukončení komunikace úvratovým obratištěm a navrhuje se změna využití pozemků, včetně úpravy parcelace a s tím souvisejících regulačních opatření.

Lokality Z.2.2, Z.2.3 a Z.2.4 jsou plochy nově začleněné do RP Větrolamka dle hranice definované ve vydané změně č. 12 ÚP Strakonice, kde jsou ve výkrese základního členění území aktualizované hranice ploch – prověření změn regulačním plánem. Lokality Z.2.2., Z.2.3 a Z.2.4 zahrnují části nově začleněné do regulačního plánu.

Lokality Z.2.5, Z.2.6 a Z.2.7 jsou území, kde je změnou č. 12 ÚP Strakonice zrušena podmínka prověření změn regulačním plánem a tyto plochy se, v souladu s ÚPD, z regulačního plánu odstraňují.

OBSAH DOKUMENTACE:

I.	VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY	1
I.a.	Rozsah změn v textové části výroku RP	1
I.b.	Údaje o počtu listů textové části výroku Změny č. 2 RP Větrolamka a údaje o počtu výkresů grafické části	2
II.	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 RP VĚTROLAMKA	3
II.a.	Údaje o způsobu pořízení změny regulačního plánu	3
II.b.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
II.c.	Vyhodnocení souladu změny regulačního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územně plánovacími podklady schválenými krajem a obcemi a souladu s územním plánem	4
II.d.	Posouzení souladu návrhu změny RP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	9
II.e.	Posouzení souladu návrhu změny RP s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů	10
II.f.	Výsledek posouzení změny RP podle odstavce 4 § 68 zákona 183/2006 Sb.	10
II.g.	Posouzení souladu návrhu změny RP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	11
II.h.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem	14
II.i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	15
II.j.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	22
II.k.	Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	23
II.l.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	23
II.m.	Vyhodnocení připomínek	23
II.n.	Údaje o počtu listů textové části odůvodnění změny č. 2 RP a údaje o počtu výkresů k ní připojené grafické části	23
III.	PŘÍLOHA – TEXTOVÁ ČÁST RP VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1 S VYZNAČENÍM ZMĚN	27

I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY

I.a. Rozsah změn v textové části výroku RP¹

Regulační plán Větrolamka se v textové části výroku mění následovně:

- [1] V kapitole **a) vymezení řešené plochy** se v prvním odstavci ruší text ve znění: „ve východní“ a nově se vkládá text ve znění: „jižní“,
- [2] v kapitole **a) vymezení řešené plochy** se ve druhém odstavci ruší text ve znění: „sezónní vodotečí na pozemku p. č. 1200/1“ a nově se vkládá text ve znění: „pozemkovou hranicí pozemků p. č. 1208/1 a 1209/1“,
- [3] v kapitole **a) vymezení řešené plochy** se ve druhém odstavci za text ve znění: „250“ vkládá text ve znění: „-565“,
- [4] v kapitole **f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu** se ve druhém odstavci ruší text ve znění: „, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty“,
- [5] v názvu kapitoly „m) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ se ruší text ve znění: „změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ a nově se vkládá text ve znění: „změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území“,
- [6] v kapitole **m) podmínky pro změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území** se ruší text ve znění: „Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území se nestanovují.“ a nově se vkládá text ve znění: „Podmínky se nestanovují.“,
- [7] v kapitole **n) podmínky pro vymezená ochranná pásma** se v odstavci „Ochranné pásmo lesa“ ruší text ve znění: „50“ a nově se vkládá text ve znění: „30“,
- [8] v kapitole **q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části** se 3x ruší text ve znění: „č. 1“ a nově se vkládá text ve znění: „č. 2“,
- [9] v kapitole **q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části** se ruší text ve znění: „11“ a nově se vkládá text ve znění: „xx“,
- [10] v kapitole **q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části** se ruší text ve znění: „1-9“ a nově se vkládá text ve znění: „xx“.

¹ ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1 (nabytí účinnosti změny dne 1. 11. 2022)

I.b. Údaje o počtu listů textové části výroku Změny č. 2 RP Větrolamka a údaje o počtu výkresů grafické části

I.b.1. Údaje o počtu listů textové části výroku změny

Rozsah měněné textové části řešení změny č. 2 RP je: 1A4 jednostranně tištěná *titulní strana*, 1A4 jednostranně tištěná strana *úvod*, 1A4 jednostranně tištěný *obsah* a 1A4 (str. 1-2) oboustranně tištěné části výroku. Celkem 4A4.

I.b.2. Údaje o počtu výkresů grafické části výroku změny

Grafická část řešení změny č. 2 RP obsahuje tyto výkresy:

- | | | |
|------|---|-----------|
| I.1. | Hlavní výkres | m 1:1 000 |
| I.2. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | m 1:1 000 |

Grafická část změny regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 RP VĚTROLAMKA

II.a. Údaje o způsobu pořízení změny regulačního plánu

Regulační plán Větrolamka vydalo Zastupitelstvo města Strakonice dne 12.12.2007 a nabyl účinnosti dne 05.01.2008.

Zastupitelstvo města Strakonice dne 20.09.2023 usnesením č. 220/ZM/2023 rozhodlo z podnětu o pořízení Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka, která je pořizována zkráceným postupem dle ustanovení § 72 až § 73 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v posledním platném znění, dle kterého se postupuje ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období na základě § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Pořizovatelem změny je Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování.

Zastupitelem určeným pro spolupráci při pořizování územně plánovací dokumentace byl usnesením Zastupitelstva města Strakonice č. 21/ZM/2022 ze dne 17.10.2022 určen Ing. Rudolf Oberfalcer ml.

Změnu č. 2 Regulačního plánu (dále i RP) Větrolamka zpracovává Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., vedoucím projektantem je pan Ing. arch. Jiří Brůha ČKA - 00103.

Obsahem změny regulačního plánu je změna dopravního řešení území spočívající v zaslepení komunikace v západní části lokality (komunikace nebude napojena do stávající ulice Na Hrázi), změna umístění a prostorového uspořádání staveb (změna parcelace) související se změnou dopravního řešení a úprava textové části dle platné vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Na základě schváleného Obsahu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka byl zpracován návrh Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka pro veřejné projednání dle § 73 zákona č. 183/2006 Sb. Po vyhotovení návrhu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka pořizovatel oznámil dotčeným orgánům a obci, pro kterou je změna pořizována, dopisem ze dne 11.03.2024, čj. SZ MUST/041265/2023/OR/wal a veřejnosti veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 11.03.2024, datum a místo konání veřejného projednání o návrhu Změny č. 2 RP Větrolamka podle § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. ve vazbě na § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Návrh změny byl k dispozici na internetových stránkách Města Strakonice.

Dne 29.04.2024 se konalo veřejné projednání návrhu Změny č. 2 RP Větrolamka.

Podle § 73 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý k projednávané Změně č. 2 Regulačního plánu Větrolamka uplatnit připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. námítky, ve kterých musely uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatnily ve stejné lhůtě svá stanoviska.

K návrhu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů (viz kapitola II.g.9.)

K návrhu pro veřejné projednání Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka byla uplatněna jedna kladná připomínka. K návrhu pro veřejné projednání Změny č. 2 RP Větrolamka nebyly uplatněny žádné námítky. Z tohoto důvodu nebyl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 RP Větrolamka.

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 73 odst. 7 ve vazbě na ustanovení § 68 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. přezkoumal soulad návrhu změny regulačního plánu

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Změnu č. 2 RP Větrolamka vydalo Zastupitelstvo města Strakonice v souladu § 6 odst. 5) písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v posledním platném znění, dle kterého se postupuje ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období na základě

§ 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, za použití § 73 odst. 7, ve vazbě na ustanovení § 69 zákona č. 183/2006 Sb. a § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy, usnesením č. ?/ZM/2024 dne 26.06.2024

II.b. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešená plocha změny č. 2 RP zahrnuje 7 lokalit z původního rozsahu RP Větrolamka, Strakonice – Nový Dražejov – úplné znění po vydání změny č. 1.

V lokalitě **Z.2.1** se mění dopravní vazby, ruší se dopravní propojení s ulicí Na Hrázi, zaslepuje komunikaci a navrhuje změna využití pozemků, včetně úpravy parcelace a s tím souvisejících regulačních opatření.

Další lokality jsou vymezeny s ohledem na platný ÚP Strakonice, kdy došlo změnou č. 12 ÚP k aktualizaci vymezení hranice ploch s podmínkou prověření změn regulačním plánem. Dosud platné vymezení zastavitelné plochy D14 je zrušeno a nahrazeno zastavitelnou plochou D14a s úpravou hranice v severní a východní poloze. Na to reaguje změna č. 2 RP, která v lokalitách **Z.2.2, Z.2.3 a Z.2.4** nově zahrnuje do řešeného území RP a oproti tomu značí v lokalitách **Z.2.5, Z.2.6 a Z.2.7** území, která se z regulačního plánu odstraňují. Plochy vyňaté z RP jsou součástí plochy D29a, tj. plochy s podmínkou zpracování územní studie pro rozhodování v území.

Pro území je zpracovaná Vyhledávací územní studie Dražejov D29 (zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., datum: 12/2021), v souladu s dokumentací je navržena koncepce uspořádání území, způsob využití pozemků, regulační opatření apod.

II.c. Vyhodnocení souladu změny regulačního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územně plánovacími podklady schválenými krajem a obcemi a souladu s územním plánem

II.c.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění

Změna č. 1 RP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „APÚR“).

Návrh změny RP prověřil, že řešení této změny nemá vliv na koridor vysokorychlostní dopravy ŽD16 (čl. 92 APÚR).

Řešené území změny se nedotýká rozvojových osy, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

Změna RP vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulovaných v kapitole 2 APÚR a splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území.

Z APÚR vyplývá, že území změny RP je součástí SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (článek (75b) PÚR. Návrh změny respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.

II.c.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území změny RP je součástí Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, které byly vydány Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011 s účinností od 7. 11. 2011, ve znění rozsudku Nejvyššího správního soudu 1As 15/2016 – 85 a aktualizací č. 1-4, 4a, 5-9 a 11 (dále „AZÚR“).

Z výrokové části AZÚR JČK v platném znění vyplývají požadavky, které jsou zohledněny následovně:

- 1) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje (kapitola a) výrokové části AZÚR) je ve změně RP respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje. Nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel. Změnou RP se upřesní využití zastavitelné plochy vymezené v ÚP a vytvoří se podmínky pro rozvoj sídla.

- 2) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) (kapitola b) výrokové části AZÚR),

Do plochy RP **nezasahuje** žádná rozvojová plocha mezinárodního či republikového významu. Řešené území změny RP je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu **N-OB1 Písecko Strakonicko**, viz kapitola b) AZÚR, odst. (8). Změna respektuje zásady pro územně plánovací činnosti a rozhodování v území N-OB1, mezi které patří zejména podpora rozvoje obytných funkcí.

- 3) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu) (kapitola c) výrokové části AZÚR) je v souladu, řešené území není součástí vymezených oblastí.
- 4) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv,... (kapitola d) výrokové části AZÚR).

Do řešeného území změny RP nezasahují plochy ani koridory vyplývající z kapitoly d) výrokové části AZÚR.

- 5) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (kapitola e) výrokové části AZÚR).

Změna RP dodržuje zásady ochrany přírodních hodnot: řeší rozvoj ploch pro bydlení a dopravní a technickou infrastrukturu, bez narušení ochrany přírody, nenarušuje územní systém ekologické stability, respektuje vodohospodářské zájmy. Nové zastavitelné plochy nejsou změnou vymezeny, jsou převzaty z ÚP a řešením změny RP jsou rozvíjeny upřesňující podmínky využití. Rozvojová plocha je vymezena v návaznosti na již urbanizované území. Ochrana území s archeologickými nálezy je zajištěna formou vymezení limitů využití území a v koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, lokalita je součástí území s archeologickými nálezy zóna III. Při řešení změny RP je respektován charakter krajiny, zejména zohlednění větrolamu „Ovčiny“ a jeho ochranou. Jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj veřejných prostranství.

- 6) Stanovení cílových charakteristik krajiny (kapitola f) výrokové části AZÚR).

Řešené území změny RP je vymezeno z hlediska stanovení cílových charakteristik krajiny v *Krajině silně urbanizované*. Změnou RP jsou respektovány zásady pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území, jsou vytvořeny podmínky pro vznik ucelených ploch zeleně a je řešena dopravní obslužnost urbanizovaného území.

- 7) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola g) výrokové části AZÚR). Řešené území změny RP není dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ani opatřením vymezených v AZÚR.
- 8) Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní kultury (kapitola h) výrokové části AZÚR) – ve změně RP jsou respektovány všechny obecně platné požadavky vyplývající z této kapitoly.
- 9) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií (kapitola i) výrokové části AZÚR) – AZÚR v území změny RP nevymezují žádné plochy a koridory nadmístního významu, ve kterých by bylo uloženo prověření změn jejich využití územní studií.
- 10) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití (kapitola j) výrokové části AZÚR) – AZÚR nevymezují v řešeném území změny RP žádné plochy ani koridory, ve kterých je pořízení regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Změna č. 2 RP je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

II.c.3. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihočeského kraje schválil k datu 1. 9. 2021 možnost využití Územní studie krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Řešené území změny územního plánu je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 3 krajinná oblast Strakonicko-písecká. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny územního plánu s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu.

Z pohledu vymezení typologických krajinných jednotek se řešené území nachází v jednotce č. 20 – výrazně zvlněná až členitá městská a příměstská krajina. Cílová kvalita krajinného typu: Výrazně zvlněná městská a příměstská krajina s hustotou a charakterem zástavby zohledňujícími celkový charakter sídla a krajiny.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.

II.c.4. Vyhodnocení souladu s územním plánem

Řešené území změny RP je součástí Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1 - 12 (dále „ÚP“), zpracovaného Ing. arch. Štěpánkou Ťukalovou (UA Projekce), změny zpracované ateliérem T-plan, Ateliérem Boček s.r.o. a ateliérem 4ct s.r.o., který projektoval změnu č. 12, datum nabytí účinnosti je 1. 2. 2024.

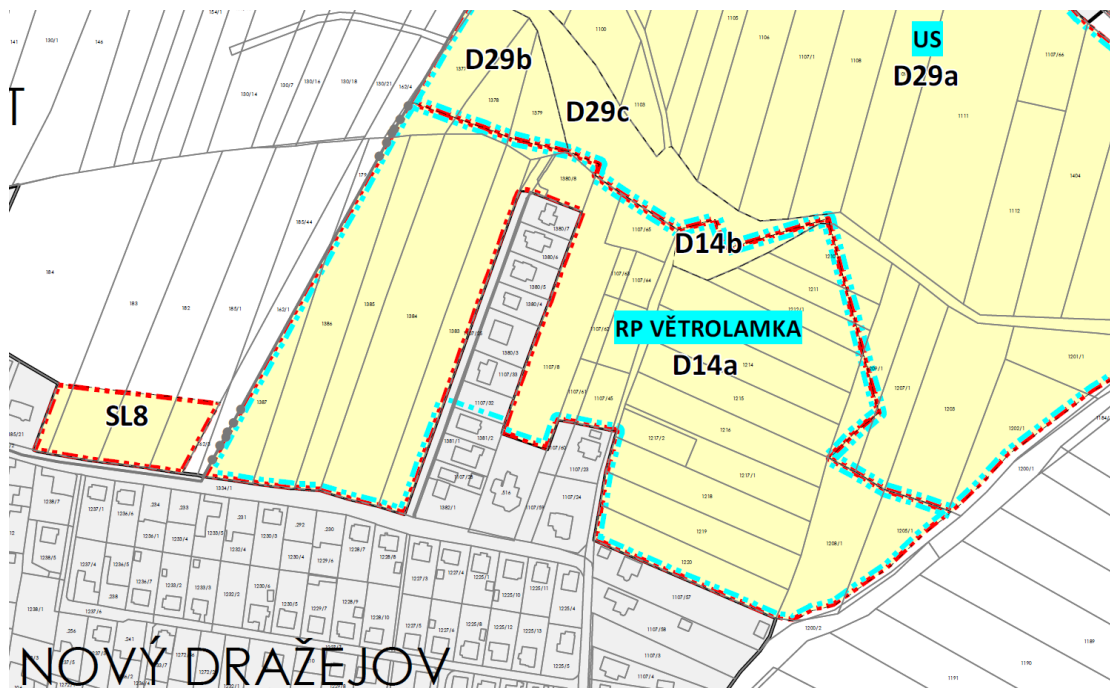
Změnou č. 12 ÚP je měněn rozsah zastavitelné plochy D14a, D14b (viz srovnání Obrázek 1 a Obrázek 2), značené rovněž jako plocha „RP Větrolamka“, pro kterou je povinností pro rozhodování prověření změn v území regulačním plánem.

Dále je změnou č. 12 ÚP upraven způsob využití ploch v zastavitelné ploše D14a a D14b, kdy ÚP mění využití v ploše D14b z ploch s rozdílným způsobem využití *Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň* na plochy *Br - plochy bydlení rodinné domy* (viz srovnání Obrázek 3 a Obrázek 4).

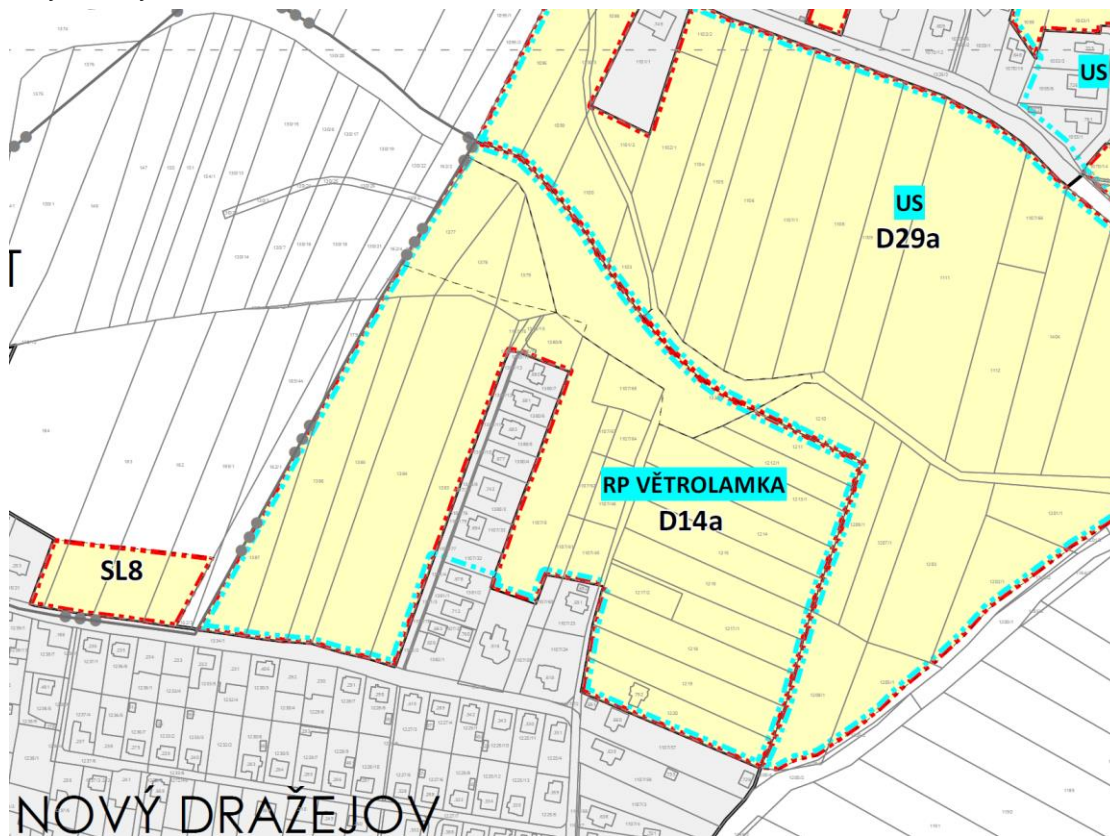
Změna RP reaguje na úpravy a v souladu s platným ÚP upravuje hranice regulačního plánu Větrolamka i způsob využití pozemků.

V kapitole m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu výrokové části je zastavitelná plocha D14 resp. D14a (Br) vymezena jako lokalita, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit regulačním plánem.

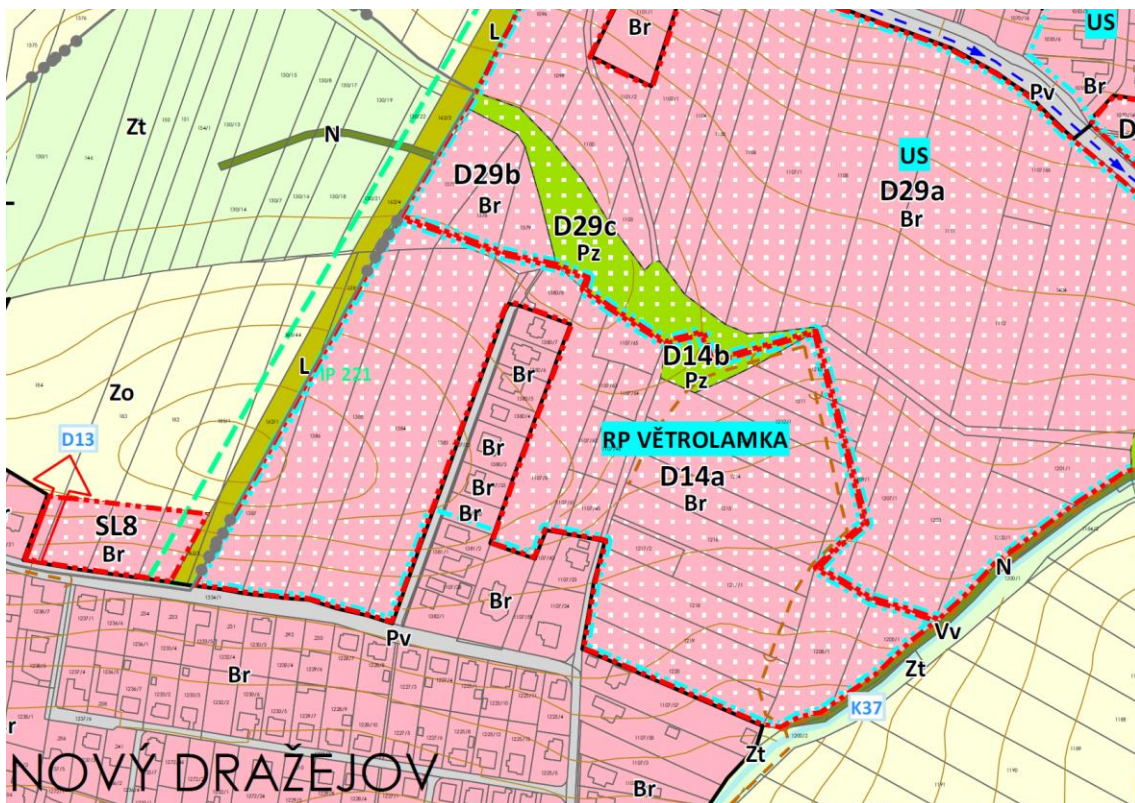
Z kapitoly c.2 Vymezení zastavitelných ploch, tabulky c.2.2. Dražejov D vyplývá pro zastavitelnou plochu limit pro podlažnost – max. 2 NP a podkrovní. Z kapitoly g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, atd. je dle tabulky g.1. veřejně prospěšné stavby VPS je v území vymezen koridor „K37 – doplnění a rekonstrukce kanalizace Dražejov, Vrt“. Kanalizace bude v souladu s koncepcí ÚP v oblasti odkanalizovávání vedena v trasách komunikací.



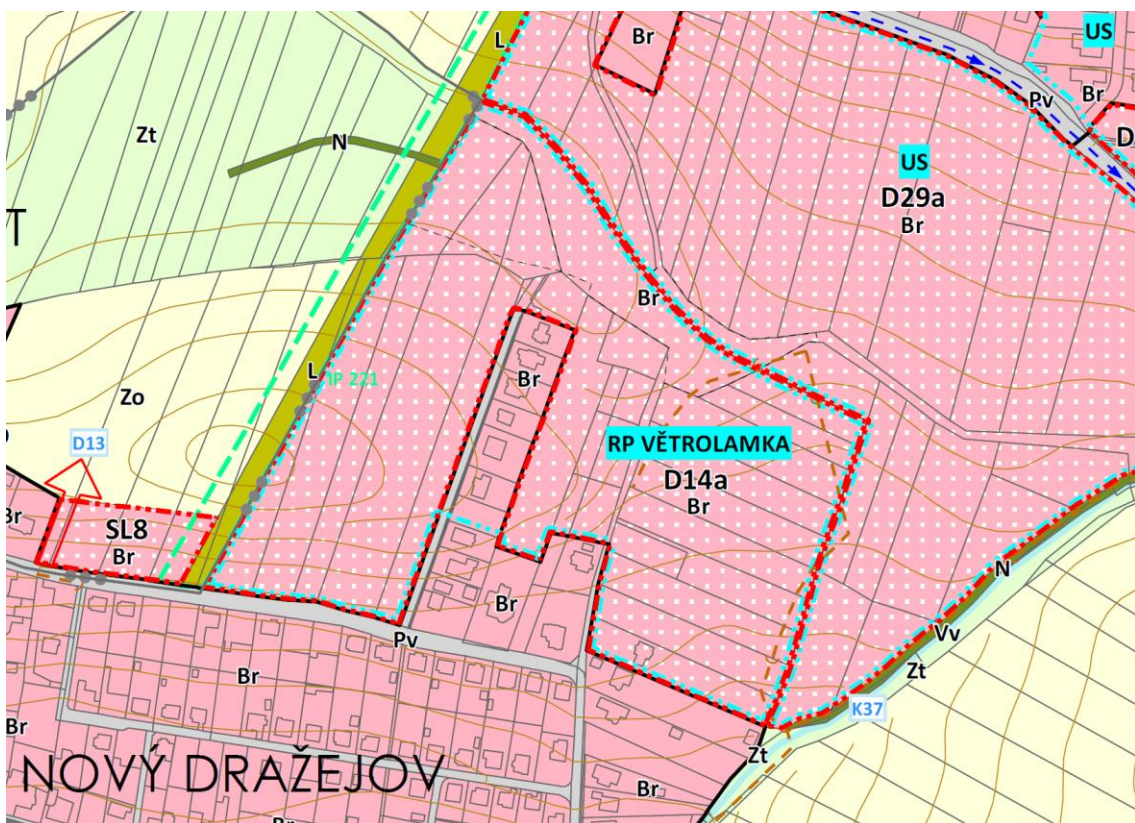
Obrázek 1 – výřez z ÚP Strakonice – Výkres základního členění území - Úplné znění po změnách č. 1-11, nabytí změny č. 11 dne 30. 3. 2022



Obrázek 2 – výřez z ÚP Strakonice - Výkres základního členění území - Úplné znění po změnách č. 1-12, nabytí změny č. 12 dne 1. 2. 2024



Obrázek 3 – výřez z ÚP Strakonice – Hlavní výkres - Úplné znění po změnách č. 1-11, nabytí změny č. 11 dne 30. 3. 2022



Obrázek 4 – výřez z ÚP Strakonice – Hlavní výkres - Úplné znění po změnách č. 1-12, nabytí změny č. 12 dne 1. 2. 2024

II.d. Posouzení souladu návrhu změny RP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
II.d.1. Soulad s cíli územního plánování
§ 18 SZ

soulad s § 18 odst. 1	Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou RP dodržován. Změna usměrní vývoj v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území. Změnou RP dochází pouze k upřesnění způsobu využití jednotlivých pozemků zastavitelné plochy.
soulad s § 18 odst. 2	Změna člení zastavitelnou plochu na pozemky dle způsobu využití pro bydlení, veřejnou zeleň a pozemní komunikace. Zvoleným řešením bude dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
soulad s § 18 odst. 3	V rámci zpracování regulačního plánu jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, návrh je řádně projednán.
soulad s § 18 odst. 4	Změna RP není v rozporu s § 18 odst. (4) a (5), řešené území změny se nachází v zastavitelné ploše vymezené v ÚP, změna RP rozvíjí možnosti využití území a stanovuje jejich podmínky. Základní principy územního plánování jsou ve změně ÚP respektovány.
soulad s § 18 odst. 5	Není s ohledem na charakter změny řešen.

II.d.2. Soulad s úkoly územního plánování
§ 19 SZ, § 19a SZ

soulad s § 19 odst. 1 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna RP.
soulad s § 19 odst. 1 písm. b)	Koncepce rozvoje území vychází z platného ÚP.
soulad s § 19 odst. 1 písm. c)	Změna RP reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Aktualizovaná koncepce umožní využít a komplexně rozvíjet celé území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. d)	V rámci změny RP jsou stanoveny plošné a prostorové podmínky využití území, podrobněji se řeší urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání.
soulad s § 19 odst. 1 písm. e)	Změna stanovuje podmínku pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. f) až o)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. p)	Při návrhu řešení RP jsou uplatňovány poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.
soulad s § 19a	Změna navrhuje funkční využití, strukturu a typ zástavby, uspořádání veřejných prostranství, další prvky prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území a jejich vzájemných vztahů a vazem s ohledem na charakter a jedinečnost území, tj. lokalitu obklopenou přírodními větrolamy chráněnými ze zákona a blízkost zástavby města Strakonice.

Změna RP je navržena v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

II.e. Posouzení souladu návrhu změny RP s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů

Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 334a tohoto zákona se v tzv. přechodném období, tj. od 01.01.2024 do 30.06.2024, postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31.12.2023, ale také ta ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., která k 31.12.2023 již účinná byla. V následujícím textu slovní spojení „stavební zákon“ odkazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Změna RP je zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Obsah dokumentace je v souladu s § 19 a přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna RP používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu RP a stane se jeho registrovanou součástí.

II.f. Výsledek posouzení změny RP podle odstavce 4 § 68 zákona 183/2006 Sb.

- Výsledek posouzení s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:
Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny RP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění jejich aktualizací, viz kapitola II.c. odůvodnění.
- Výsledek posouzení s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:
Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny RP s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §§ 18 a 19 stavebního zákona, viz kapitola II.d. odůvodnění.
- Výsledek posouzení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů:
Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny RP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, viz kapitola II.e. odůvodnění.
- Výsledek posouzení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:
Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny RP s s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, viz kapitola II.g. odůvodnění.

II.g. Posouzení souladu návrhu změny RP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

II.g.1. Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V návrhu změny RP jsou respektovány požadavky na ochranu veřejného zdraví vyplývající ze zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění a z nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

II.g.2. Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin a poddolovaných území

Území řešené regulačním plánem (a tedy i jeho změnou č. 2) leží mimo dobývací prostory, ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

II.g.3. Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

V řešeném území není vymezena aktivní zóna záplavového území, není vyhlášeno záplavové území a nejsou evidovány rizikové přírodní jevy.

II.g.4. Požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu

Řešení změny RP respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu vyplývající ze zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

II.g.5. Požadavky na ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území RP nejsou evidovány pozemky určené k plnění funkcí lesa. Území je dotčeno vzdáleností 30 m od okraje lesa. Pozemky určené pro výstavbu jsou situovány ve vzdálenosti 25 m od hranice lesních pozemků.

II.g.6. Požadavky na ochranu ovzduší

Navrhované řešení respektuje požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

II.g.7. Požadavky na civilní ochranu a bezpečnost

Navrhované řešení je v souladu s požadavky na civilní ochranu a bezpečnost.

II.g.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé řešené území regulačního plánu se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- Na celém řešeném území regulačního plánu je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

- Na celém území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

II.g.9. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny RP

K návrhu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 2730/301 00 Plzeň, sp. zn. SZ SBS 11359/2024, č. j. MUST/012803/2024/OR/cer ze dne 14.03.2024

- Souhlasí bez připomínek.

Pořizovatel: Bere na vědomí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 10, sp. zn. MPO 27554/2024, č. j. MUST/013345/2024 ze dne 19.03.2024

- Souhlasí bez připomínek.

Pořizovatel: Bere na vědomí.

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, č. j. MUST/0122137/2024/ŽP/Rod ze dne 20.03.2024

- **Sdělení dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**
- „Ke změně č. 2 nemáme z hlediska zájmů ZOPK připomínek.“
- **Pořizovatel** – bere na vědomí.
- **Sdělení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**
- „S předloženým regulačním plánem souhlasíme. Je však nutno respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu, které vyplývají ze zákona.“
- **Pořizovatel** – bere na vědomí.
- **Sdělení dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů**
- „Z hlediska státní správy ve vodním hospodářství se změnou č. 2 Regulačního plánu Větrolamka souhlasíme.“
- **Pořizovatel** – bere na vědomí.
- **Sdělení dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“):**

- „Změna č. 2 RP nezasahuje do systému nakládání s odpady stanoveným RP. Z hlediska odpadového hospodářství nemáme k předložené změně připomínky.“
- **Pořizovatel** – bere na vědomí.
- **Vyjádření dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“):**
- „Z hlediska ochrany ovzduší nemáme k předložené změně č. 2 RP připomínek.“
- **Pořizovatel** – bere na vědomí.
- **Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů v platném znění**
- „Předmětem změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka je změna dopravního řešení území spočívající v zaslepení komunikace v západní části lokality (komunikace nebude napojena do stávající ulice Na Hrázi), změna umístění a prostorového uspořádání staveb (změna parcelace) související se změnou dopravního řešení a úprava textové části dle platné vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Z hlediska státní správy lesů nemáme k tomuto připomínek.“
- **Pořizovatel** – bere na vědomí.

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů, a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, sp. zn.: 173042/2024-1322-OÚZ-BR, č.j. MO 254666/2024-1322 ze dne 25.03.2024

- Souhlasí bez připomínek

Pořizovatel: Bere na vědomí.

Krajský úřad Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny. Vodního hospodářství a NATURA 2000, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, sp. zn. OZZL 46366/2024/jasl1 SO, č. j. KUJCK 46373/2024 ze dne 08.04.2024

- **Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny**
 - o Orgán ochrany přírody s návrhem souhlasí.
- **Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny**
 - o Orgán ochrany přírody s návrhem souhlasí a nemá žádné výhrady.

Pořizovatel: Bere na vědomí.

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice, sp. zn. S-KHSJC 08738/2024, č. j. KHSJC 08738/2024/HOK.PI-PT-ST ze dne 08.04.2024

- Souhlasí bez připomínek.

Pořizovatel: Bere na vědomí.

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, sp. zn. SPU 160243/2024, č. j. MUST/018909/2024/OR/cer ze dne 23.04.2024

- Souhlasí bez připomínek.

Pořizovatel: Bere na vědomí.

II.h. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem

Zastupitelstvo města Strakonice dne 20. 9. 2023 rozhodlo usnesením č. 220/ZM/2023 o pořízení změny č. 2 Regulačního plánu zkráceným postupem pořizování.

Návrh změny RP byl vypracován na základě Obsahu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka, který byl schválen ZM.

Návrh změny RP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s § 73 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a přiměřeném rozsahu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dále pak v souladu s metodickými pomůckami zpracování RP.

Návrh změny RP splňuje požadavky na řešení dané v obsahu změny. Zohlednění požadavků vyplývajících z APÚR, AZÚR a dalších širších územních vztahů je odůvodněno v kapitolách části odůvodnění změny RP.

Požadavky na obsah změny RP	Vypořádání požadavků
Předmětem Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka je: ▪ Změna dopravního řešení území spočívající v zaslepení komunikace v západní části lokality (komunikace nebude napojena do stávající ulice Na Hrázi)	➤ je provedena úprava v lokalitě Z.2.1. zahrnující zaslepení komunikace, úpravu prostupu pro pěší, parkovacích stání, parcelace a předefinování prostorového uspořádání staveb ve vazbě na úpravu dopravního řešení plochy
▪ změna umístění a prostorového uspořádání staveb (změna parcelace) související se změnou dopravního řešení	➤ viz předchozí bod
▪ úprava textové části dle platné vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů	➤ obsah textové část výroku i odůvodnění změny RP je v souladu s požadavky vyhlášky a platnými právními předpisy ➤ konkrétní úprava spočívá v přejmenování kapitoly m) z původní „podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ na „podmínky pro změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území
Doplňující požadavek plynoucí z platného znění Územního plánu Strakonice a z pokynu pořizovatele: ▪ změna rozsahu řešeného území - plocha řešená regulačním plánem bude vymezena dle platného Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1-12, změna č. 12 nabyla účinnosti 1. 2. 2024	➤ do řešeného území změny jsou zahrnuty lokality Z.2.2 – Z.2.3. řešící uvedení rozsahu řešeného území RP do souladu s platným ÚP, ve znění vydané změny č. 12

Změna č. 2 RP respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu, určeného zastupitele.

V obsahu změny nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

II.i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

II.i.1 Zdůvodnění přijatého řešení

Řešení změny je invariantní a vychází z urbanistické koncepce schváleného RP ve znění změny č. 1.

Řešené území změny vymezuje 7 lokalit s označením Z.2.1 – Z.2.7. Hlavním cílem řešení je dle obsahu změny úprava dopravního řešení území spočívající v zaslepení komunikace v západní části lokality (komunikace nebude napojena do stávající ulice Na Hrázi) a změna umístění a prostorového uspořádání staveb (změna parcelace) související se změnou dopravního řešení. Tato úprava je provedena **v lokalitě Z.2.1**, zahrnující západní blok území RP. Zvolené řešení v jižní části zakončuje komunikaci úvratovým obratištěm, přičemž koncepce obsluhy pozemků zůstává zachována komunikací „A“ umístěné ve stejné poloze jako v platném RP.

Lokality Z.2.2 – Z.2.7 řeší převedení rozsahu RP do souladu s hranicí platnou po vydání změny č. 12, tzn. některé části se doplňují, jiné vyjmají.

Odůvodnění navrhovaného řešení v lokalitě Z.2.1:

V lokalitě se oproti původnímu řešení v RP, stanovujícím území obsloužit průjezdnou páteřní komunikací „A“ funkční skupiny D1 – obytná zóna (ev. zóna 30) v uličním profilu 8,00 m, která propojovala stávající ulice Na Hrázi a U Větrolamu (viz Obrázek 5), změnou navrhuje zkrácení komunikace, její zaslepení a zakončení úvratovým obratištěm ve tvaru „L“. Na konci slepé ulice je vedena komunikace pro pěší východním směrem ke stávající ulici U Větrolamu.

V severní poloze lokality, při vyústění komunikace „A“ do stávající ulice U Větrolamu, je redukována šířka uličního profilu o parkovací stání. Tato stání jsou přesunuta blíže budoucí zástavbě a rozprostřena do uličního profilu komunikace „A“, kde se předpokládá realizace 16 stání při bodovém zúžení komunikace na průjezd o š. 3,75 m.

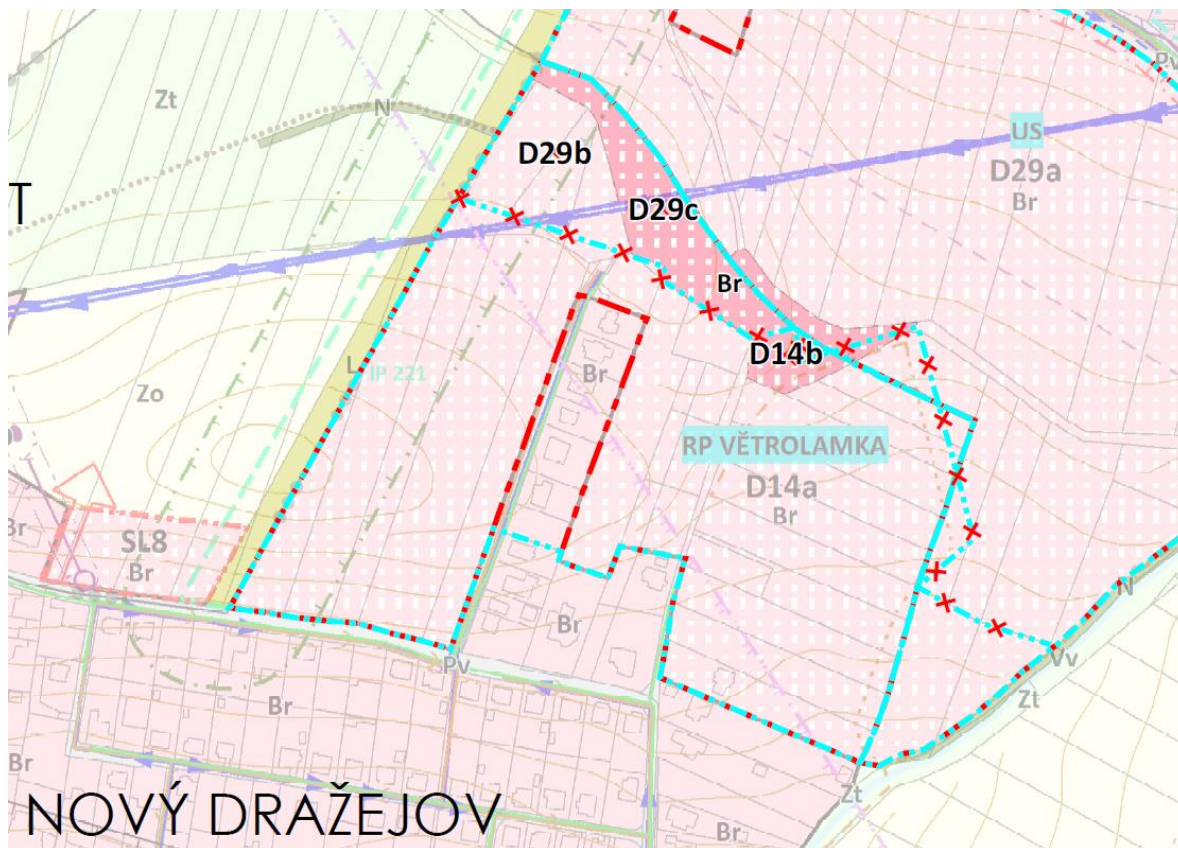
Ve vazbě na úpravu lokality je provedena reparcelace, úprava plošných regulačních opatření, prostorová regulace zůstává beze změn. Počet stavebních pozemků se nemění, tj. 27.



Obrázek 5 – RP Větrolamka, Strakonice – Nový Dražejov – úplné znění po vydání změny č. 1 – výřez z I.1. Hlavní výkres se schématickým zobrazením nejzásadnějších změn

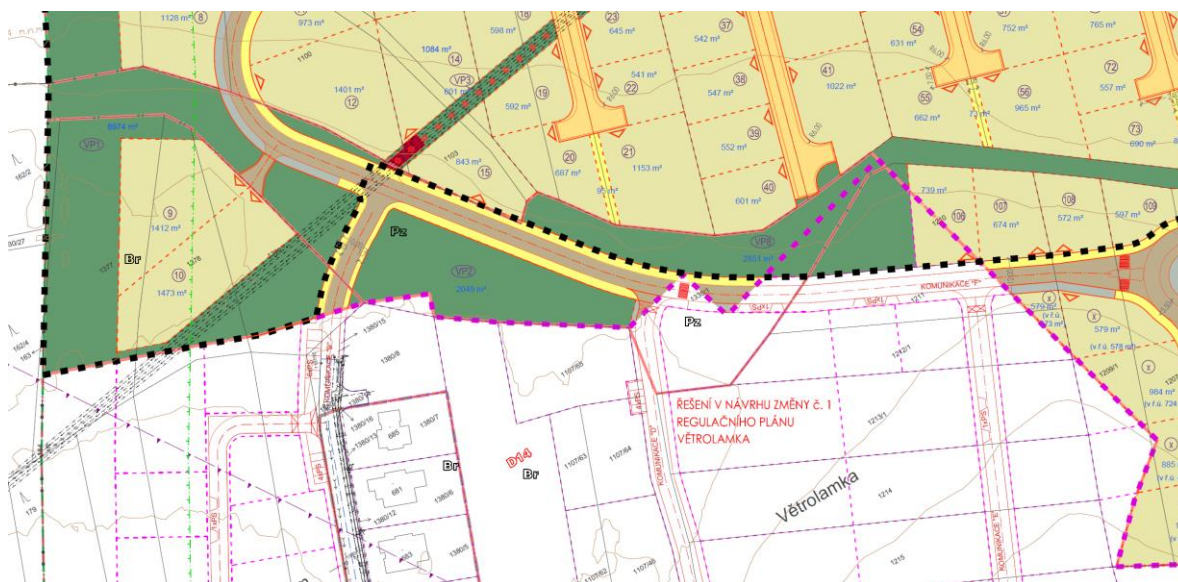
Odůvodnění navrhovaného řešení v lokalitách Z.2.2, Z.2.3 a Z.2.4:

Lokalita Z.2.2, Z.2.3 a Z.2.4 jsou po nabytí účinnosti změny č. 12 ÚP součástí ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním regulačního plánu. Jak je patrné z výřezu změny (viz Obrázek 6), plochy D29b, D29c, D14b jsou po vydání změny začleněny do plochy D14a, pro kterou platí podmínka zpracování regulačního plánu. S ohledem na tuto skutečnost a z požadavku pořizovatele je území zahrnuto do změny, aby mohly být dotčené pozemky dle RP posuzovány.



Obrázek 6 – Změna č. 12 ÚP Strakonice – výřez z Koordinačního výkresu – zakres úpravy hranice s povinností zpracování regulačního plánu Větrolamka (modře – nová hranice RP)

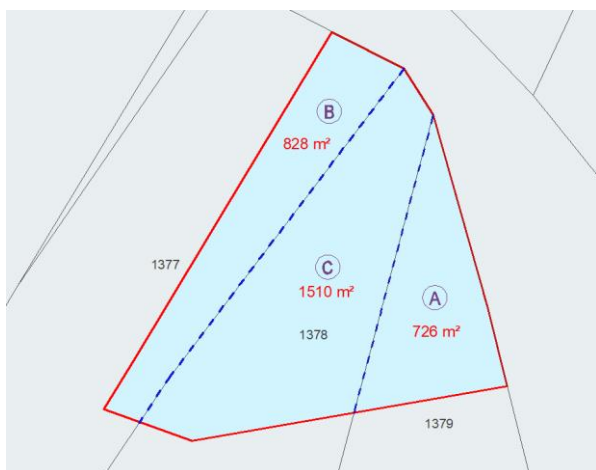
Změna č. 12 prověřovala úpravu vymezení hranice mezi zastavitelnými plochami D29a a D14a na základě podkladu „Vyhledávací územní studie Dražejov D29“ (zpracovatel Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o., 12/2021) – dále „VS“. VS navrhla jednotné řešení a především provázala obě zastavitelné plochy (D14a a D29a) z hlediska širších územních vztahů, které na sebe koncepčně nenavazovaly. Poté se stala podkladem ke změně ÚP. Ve fázi změny RP je využita (viz Obrázek 7) pro definování způsobu využití pozemků nově přidávaných do regulačního plánu v lokalitách Z.2.2, Z.2.3 a Z.2.4.



Obrázek 7 – Vyhledávací územní studie Dražejov D29 – B.1. Výkres urbanistického řešení – výřez z jižní části území

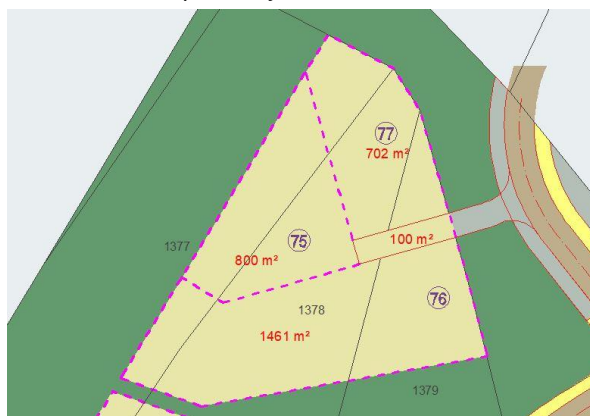
Z výše zobrazeného je patrná páteřní komunikace „F“ obsluhující pozemky na území VS i RP a vymezení dvou zastavitelných pozemků v jihozápadní poloze VS určených pro bydlení v rodinných domech obklopených pozemky s využitím pro veřejná prostranství – zeleň. Pozemky se doplňují do RP pod označením č. 75, 76 a 77, západní veřejné prostranství se zahrnuje do plochy u větrolamu a má index VP1, dále se rozšiřuje VP2. Původní členění pozemků ve VS byla parcelace na 2 pozemky, jak je patrné v obrázku 2. V rámci návrhu RP je zvoleno dělení na tři pozemky z důvodu vlastnických vztahů, kdy je dle KN území ve vlastnictví tří majitelů. Zvolené řešení člení zastavitelný blok (obrázek 8) o výměře 3 063 m² na tři pozemky o velikostech 702 m², 800 m², 1461 m² a 100 m² (obrázek 9) zahrnuje společný vjezd, což umožní vypořádání majitelů ve stejném poměru vůči vstupní výměře po odečtení podílu na společném sjezdu na pozemky.

Ve východní části, kde plocha řešeného území probíhala bez ohledu na pozemkové hranice, je zvětšen pozemek č. 55. Zvolená koncepce je propisována do návrhu změny RP.



Obrázek 8 – Výměry zastavitelného bloku - budoucí pozemky č. 75, 76 a 77

Obrázek 9 – Navržená parcelace zastavitelného bloku - budoucí pozemky č. 75, 76 a 77



Tabulka vypořádání podílů pozemků A,B,C resp. 75, 76 a 77

výchozí členění	výměra (m ²)	podíl celku	z	Parcelace (číslo pozemku)	výměra (m ²)	podíl na sjezdu (m ²)	výměra celková (m ²)
A - část pozemku p.č. 1379	726,31	23,7%	↔	77 (=A)	702,3	23,7	726,01
B - část pozemku p.č. 1377	826,74	27,0%	↔	75 (=B)	799,96	27,0	826,95
C - část pozemku p.č. 1378	1510,02	49,3%	↔	76 (=C)	1460,82	49,3	1510,12
sjezd na pozemky	0	0,0%		sjezd na pozemky	100		
A+B+C	3063,07	100,0%			3063,08	100,0	3063,08

Závěrem lze konstatovat, že vybrané řešení až na výjimku změny parcelace u pozemků č. 75, 76 a 77 vyplývá z vyhledávací územní studie, která je evidovaná v systému ILAS jako podklad pro zpracování změny ÚP a následně pro zpracování ÚS a v částech náležících do plochy RP využita pro jeho doplnění. Nad rámec studie jsou v souladu se strukturou RP stanoveny prvky prostorové a plošné regulace. Definovaným řešením je zajištěn soulad RP zastavitelné plochy D14a a budoucí územní studie zastavitelné plochy D29a při respektování platných hranic z ÚP (viz Obrázek 3).

Odůvodnění navrhovaného řešení v lokalitách Z.2.5, Z.2.6 a Z.2.7:

Jako lokality Z.2.5, Z.2.6 a Z.2.7 jsou vymezeny plochy, u kterých je po změně č. 12 ÚP stanoveno jako podklad pro rozhodování zpracování územní studie nikoliv regulačního plánu, proto jsou vyznačeny jako řešené území, ale charakteru rušeného.

Důsledkem je zrušení pozemků č. 41, 61, 62, 63, 64, 72, 73 a 74 a plochy veřejného prostranství s indexem VP4.

Pro dotčené území je z ÚP platná podmínka zpracování územní studie zastavitelné plochy D29a, jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území, rušené části se stanou součástí územní studie.

II.i.2. Zdůvodnění dopravní infrastruktury

Navržené řešení v lokalitě Z.2.1 je prověřeno podkladovou projektovou dokumentací „Komunikace a inženýrské sítě lokality „Za Ovčínským“, k. ú. Dražejov u Strakonice“, jejíž zpracovatelem je TMS Projekt - Ing. Jiří Treybal, datum: 12/2023. Uliční profil komunikace „A“ o celkové šíři 8,00 m, i její trasování je zachováno. V jižní poloze je nově vymezeno úvratňové obratiště, z jehož kratší strany vede komunikace pro pěší propojující území s ulicí U Větrolamu. Změnou se ruší komunikační prostup pro pěší směrem na západ k větrolamu. Přístup je zajištěn po veřejných komunikacích – z jihu ulic Na Hrázi, ze severu prostupem mezi pozemky č. 12 a 76.

V lokalitě Z.2.2 je doplněn úsek páteřní komunikace „F“ o uličním profilu š. 12,0 m, s navrženým jednostranným chodníkem a pásmem veřejné zeleně (š. 3,0 m), který umožní umístit podélná parkovací stání, funkční skupina C či zóna 30. Z důvodu zmenšení řešeného území RP o východní okraj území je vypuštěna komunikace „G“, její průběh zůstává zakreslen ve výkresech II.2. Výkres širších vztahů a II.4. Výkres výhledového řešení dopravního napojení území.

Uspořádání uličního profilu navrhovaných komunikací (chodník, jízdní pásy, pás veřejné zeleně) je přípustné v rámci navazující podrobnější projektové dokumentace upřesnit při zachování definovaného uličního profilu, tj. šíře mezi stavebními pozemky.

II.i.3. Zdůvodnění technické infrastruktury

Změnou RP je aktualizována koncepce technické infrastruktury z důvodu aktualizace dopravního skeletu.

Napojovací body na inženýrské sítě pro lokalitu Z.2.1 jsou v ulici U Větrolamu.

Podrobnější řešení technické infrastruktury - zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území, zásobování el. energií, plynem, veřejné osvětlení bude součástí navazující projektové dokumentace. Před zahájením výstavby RD musí být provedena realizace obslužných komunikací vč. rozvodů sítí technické infrastruktury; přípustné je postupovat v dílčích samostatně funkčních etapách, přičemž dílčí etapa musí umožňovat následné pokračování v navrženém řešení.

V území jsou jednoznačně rozparcelované pozemky umožňující individuální výstavbu jednotlivými stavebníky.

Přijaté řešení změny RP vytváří předpoklady pro kvalitní a plnohodnotnou zástavbu místní části Nový Dražejov s dopravní dostupností, vazbami na občanskou vybavenost města Strakonice a kvalitní životní prostředí.

II.i.4. Nakládání s odpady

Změnou RP není měněn systém nakládání s odpady stanovený v RP.

II.i.5. Zdůvodnění koncepce plošného uspořádání

Změna RP přebírá z platného RP způsob využití pozemků s definovaným hlavním, přípustným i nepřípustným využitím u pozemků s využitím, bez úpravy:

- bydlení v rodinných domech
- veřejná zeleň
- chodníky
- komunikace,

přičemž u pozemků s využitím „chodníky, komunikace“ je rozšířeno přípustné využití s ohledem na umožnění případné změny uspořádání uličního profilu, pokud by bylo nalezeno v rámci navazující projektové dokumentace vhodnější řešení na členění definované šíře mezi pozemky určené pro umístění komunikace, chodníků, pásů zeleně a parkovacích stání.

Využití „komunikace“ zahrnuje v grafické části uliční profil komunikace s rozlišením na místní komunikace (funkční skupinu C/zónu 30/místní komunikaci – funkční skupinu D1 – obytná zóna), včetně přilehlých zelených pásů podél komunikace, parkovacích stání. Toto členění je přípustné v rámci podrobnější projektové dokumentace upřesnit při zachování definovaného uličního profilu, tj. šíře mezi stavebními pozemky.

Pozemky, které jsou doplněny v rámci rozšíření plochy s podmínkou regulačního plánu pro rozhodování v území, mají definované využití v souladu se zněním dokumentace „Vyhledávací územní studie Dražejov D29“ (zpracovatel Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o., 12/2021).

II.i.6. Zdůvodnění zvolených podmínek pro umístění a prostorového řešení staveb

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou doplněny dle koncepce platného RP a ve vazbě na plantý ÚP.

Cílem prostorového uspořádání lokality je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území. Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé lokality, které jsou definovány jednak svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy a dále krajinou morfologií a krajinným rázem a taktéž převažujícími činnostmi v území.

II.i.7. Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Do řešeného území změny jsou doplněny plochy s využitím „veřejná zeleň“ v části lokality Z.2.1 a Z.2.5. Jedná se o území, pro které je zpracována „Vyhledávací územní studie Dražejov D29“ (zpracovatel Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o., 12/2021), definované využití je v souladu se zněním této dokumentace.

Návrhem změny jsou upraveny výměry a polohy veřejných prostranství s využitím pozemky „veřejné zeleně“ následovně:

Tabulka úprav ploch „veřejné zeleně“:

Označení	Výměra RP - ÚZ po změně č. 1	Výměra RP – po změně č. 2	poznámka
VP1	7 128 m ²	12 038 m ²	▪ plocha je rozšířena v lokalitě Z.2.2 v území 30 m ve vzdálenosti od okraje lesa a okolí
VP2	100 m ²	2 149 m ²	▪ návrh veřejné zeleně na městských pozemcích
VP3	843 m ²	843 m ²	▪ návrh veřejné zeleně na městských pozemcích, bez úpravy
VP4	1 126 m ²	0 m ²	▪ území nově ležící mimo RP
celkem	9 197 m ²	15 030 m ²	

Pozemky „veřejné zeleně“ charakteru veřejných prostranství jsou v území vymezeny v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.. Je třeba si uvědomit, že nejde o vydlážděnou plochu, ale především o parky, veřejnou zeleň obecně, a další veřejná prostranství, která svými parametry splňují požadavky citované vyhlášky. Účelem takto stanovených ploch je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.).

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že pozemky „veřejné zeleně“ vymezené v RP po změně č. 2 odpovídají 15,9 % z výměry řešeného území RP (dle změny č. 12 ÚP = 94 608 m²), resp. 17,1 % z výměry zastavitelné plochy (výměra D14a = 87 866 m²), což je 3,4x více než požaduje vyhláška č. 501/2006 Sb., která stanovuje, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezuje s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

II.i.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Změnou nejsou měněny, rušeny ani nově vymezovány veřejně prospěšné stavby ani opatření.

II.i.9. Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu ke změnám výrokové části RP

Bod [1]	V kapitole a) vymezení řešené plochy se v prvním odstavci ruší text ve znění: „ve východní“ a nově se vkládá text ve znění: „jižní“,
	<u>Odůvodnění:</u> Při pohledu na katastrální území Dražev u Strakonice se plocha regulačního plánu nachází v jeho jižní části nikoliv ve východní, úprava upřesňuje skutečnost.
Bod [2]	v kapitole a) vymezení řešené plochy se ve druhém odstavci ruší text ve znění: „sezónní vodotečí na pozemku p. č. 1200/1“ a nově se vkládá text ve znění: „pozemkovou hranicí pozemků p. č. 1208/1 a 1209/1“,
	<u>Odůvodnění:</u> Východní část RP je uvedena do souladu s plochou vymezenou v ÚP ve znění změny č. 12, kdy byla v této části plocha zmenšena a není součástí RP až ke zmiňované „vodoteči“.
Bod [3]	v kapitole a) vymezení řešené plochy se ve druhém odstavci za text ve znění: „250“ vkládá text ve znění: „-565“,
	<u>Odůvodnění:</u> Severní část RP je uvedena do souladu s plochou vymezenou v ÚP ve znění změny č. 12, v severní části došlo k rozšíření území, proto je údaj délky upraven.
Bod [4]	v kapitole f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu se ve druhém odstavci ruší text ve znění: „, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty“,
	<u>Odůvodnění:</u> Norma je zrušena, vypouští se z výrokové části RP.
Bod [5]	v názvu kapitoly „m) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ se ruší text ve znění: „změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ a nově se vkládá text ve znění: „změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území“,
	<u>Odůvodnění:</u> Úprava názvu kapitoly dle názvosloví vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
Bod [6]	v kapitole m) podmínky pro změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území se ruší text ve znění: „Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území se nestanovují.“ a nově se vkládá text ve znění: „Podmínky se nestanovují.“,
	<u>Odůvodnění:</u> Úprava znění dle znění názvu kapitoly.

Bod [7]	v kapitole n) podmínky pro vymezená ochranná pásma se v odstavci „Ochranné pásmo lesa“ ruší text ve znění: „50“ a nově se vkládá text ve znění: „30“,
	<u>Odůvodnění:</u> U jevu „vzdálenost 50 m od okraje lesa“ je vzdálenost upravena na 30 m od okraje lesa, a to s ohledem na § 14 odst. 2) zákona č. 289/1995 Sb. zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) v platném znění, tj. ve vazbě na novelou č. 149/2023 Sb.) je s platností od 1.1.2024 závazné stanovisko třeba k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Z ohledem na změnu je změnou RP zobrazována vzdálenost 30 m od okraje lesa.
Bod [8]	v kapitole q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části se 3x ruší text ve znění: „č. 1“ a nově se vkládá text ve znění: „č. 2“,
	<u>Odůvodnění:</u> Úprava čísla změny RP.
Bod [9]	v kapitole q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části se ruší text ve znění: „11“ a nově se vkládá text ve znění: „xx“,
	<u>Odůvodnění:</u> Po provedení úplného znění bude údaj aktualizován, ve fázi projednávání značen „xx“.
Bod [10]	v kapitole q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části se ruší text ve znění: „1-9“ a nově se vkládá text ve znění: „xx“.
	<u>Odůvodnění:</u> Po provedení úplného znění bude údaj aktualizován, ve fázi projednávání značen „xx“.

II.j. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

II.j.1. Vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF)

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo provedeno v rámci platného územního plánu, rozsah záborů ZPF se změnou regulačního plánu nemění.

II.j.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Návrh změny RP nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa, k záborům PUPFL nedochází.

V řešeném území jsou vymezeny pozemky dotčené vzdáleností 30 m od okraje lesa (PUPFL), které jsou situovány v západní části lokality. Ve vzdálenosti 30 m se může provádět stavební činnost pouze na základě výjimky a souhlasu příslušného orgánu. Regulační plán předpokládá udělení výjimky na vzdálenost 25 metrů od okraje lesa.

II.k. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Plánování uliční sítě bylo přizpůsobené požadavkům státní správy, policie a Hasičského záchranného sboru.

Na vodovodních řadech, které budou realizované v lokalitě, budou usazené hydranty pro přímý požární zásah.

Každý objekt umísťovaný do území bude mít zhotovenou přílohu dokumentace „požárně bezpečnostní řešení“.

II.l. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

K návrhu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka nebyly uplatněny žádné námitky.

II.m. Vyhodnocení připomínek

K návrhu Změny č. 2 Regulačního plánu Větrolamka byla uplatněna následující připomínka:

Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice, sp. zn.: KRPC-36274-2/ČJ-2024-020706, č.j. MUST/012712/2024/OR/cer ze dne 14.03.2024

- Ponechání územní rezervy na vybudování komunikací.

Pořizovatel: Bere na vědomí – dopravní infrastruktura je řešena návrhem regulačního plánu.

II.n. Údaje o počtu listů textové části odůvodnění změny č. 2 RP a údaje o počtu výkresů k ní připojené grafické části

Textová část odůvodnění změny č. 2 RP obsahuje celkem 12A4 (oboustranně tištěné str. 3–26) a 1A4 jednostranně tištěná (str. 27) s titulní stranou *III.Příloha*. Celkem 13A4.

Grafická část odůvodnění změny regulačního plánu obsahuje tyto výkresy:

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 1 000
II.2.	Výkres širších vztahů	m 1 : 5 000
II.3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	m 1 : 1 000
II.4.	Výkres výhledového řešení dopravního napojení území	m 1 : 5 000

Grafická část odůvodnění změny regulačního plánu obsahuje celkem 4 výkresy.

Poučení

Proti Změně č. 2 Regulačního plánu Větrolamka vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Mgr. Břetislav Hrdlička
starosta

.....
Ing. Rudolf Oberfalcer
místostarosta

III. PŘÍLOHA – TEXTOVÁ ČÁST RP VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1 s vyznačením změn

Srovnávací text s vyznačením změn je zařazen jako příloha Změny č. 2 RP Větrolamka - začíná na následující straně. Textový dokument je samostatně číslován (Příloha str. 1-10).

Výtisk obsahuje 5A4 (oboustranně tištěné str. 1-10) .