

Zadání Změny č. 14 Územního plánu Strakonice



*dle přílohy č. 6 vyhl. 157/2024 Sb.,
o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu*

Schvalující orgán:

Pořizovatel:

Vypracoval:

Určený zastupitel:

Datum zpracování:

Zastupitelstvo města Strakonice

Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje,

Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice

Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje - oprávněná
úřední osoba pořizovatele,

tel. 383 700 800, e-mail: marta.slamova@mu-st.cz

Ing. Petra Procházková,

tel.: 383 700 831, e-mail: petra.prochazkova@mu-st.cz

Ing. Rudolf Oberfalcer, ml.

únor 2026

Zadání Změny č. 14 Územního plánu Strakonice bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Strakonice č. 554/ZM/2026 dne 11.03.2026.

Obsah:

- a) vymezení řešeného území
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území
- e) další požadavky na zpracování návrhu změny územně plánovací dokumentace

Seznam zkratk:

ÚP Strakonice = Územní plán Strakonice

SZ = zákon č. 283/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

ZÚR JČK = Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

Zadání Změny č. 14 Územního plánu Strakonice

a) vymezení řešeného území

Změna č. 14 ÚP Strakonice se týká více ploch na celém území města. Konkrétní lokalizace je specifikována v kapitole b).

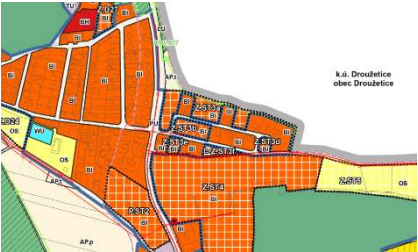
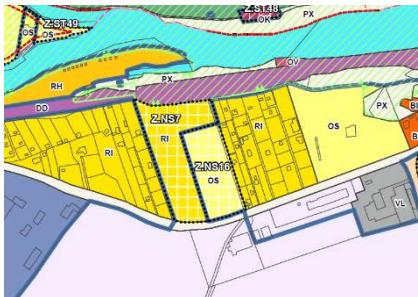
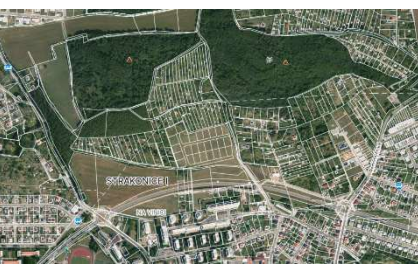
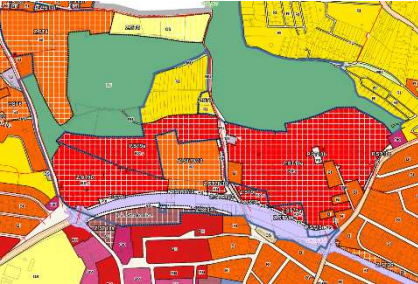
b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

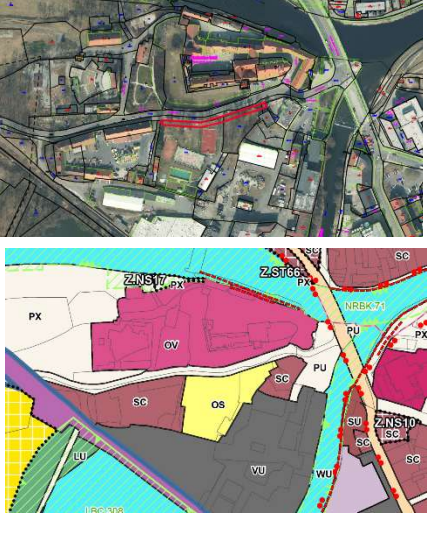
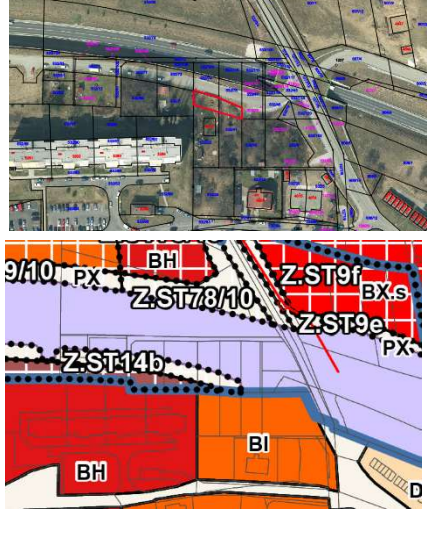
Obsahem změny č. 14 ÚP Strakonice bude:

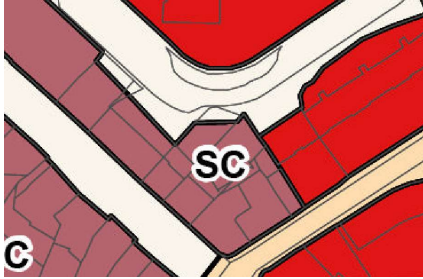
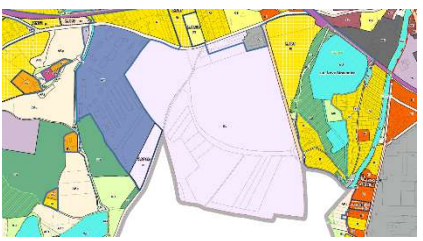
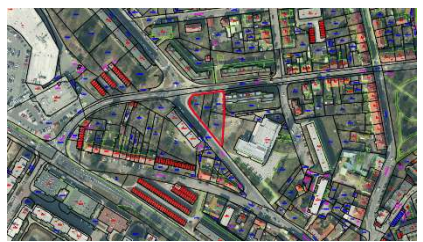
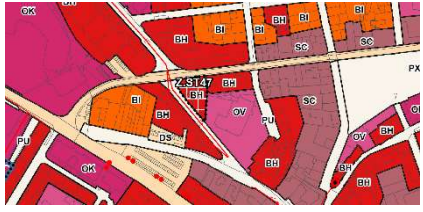
č.	Specifikace jednotlivých bodů	Grafická příloha
01	uvedení ÚP Strakonice do souladu s platnou legislativou, zejména SZ a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu	
02	aktualizace zastavěného území	
03	prověření a aktualizace podmínek umístování staveb v nezastavěném území v návaznosti na § 122 SZ	
04	uvedení ÚP Strakonice do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, prověření koridorů a ploch pro záměry veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezených ZÚR, bude prověřeno vymezení záměru D14/2 dle ZÚR JČK (v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění, záměr vymezit jako koridor plošně vymezený nebo nad plochami s rozdílným způsobem využití), bude prověřeno vymezení záměrů D8/1.1, D14/2, D5/2 v ÚP Strakonice mimo koridor plynoucí ze ZÚR JČK, v případě potřeby zachování vymezeného rozsahu, bude koridor rozdělen na koridor plynoucí ze ZÚR JČK a koridor plynoucí z ÚP	
05	aktualizace územního systému ekologické stability v souladu se systémem vymezeným ZÚR JČK a v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovenými ZÚR JČK	
06	prověření a aktualizace vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci v souladu s platnou legislativou	
07	zrušení samostatného výkresu koncepce veřejné infrastruktury	
08	prověření a aktualizace vymezení ploch veřejných prostranství (dříve § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb) ve vazbě na vyhl. č. 157/2024 Sb.	
09	aktualizace limitu 50 metrů od kraje lesa v souladu s platnou legislativou – zákon č. 289/1995 Sb. včetně aktualizace podmínek pro umístování staveb v ochranném pásmu pozemků určených k plnění funkcí lesa	
10	aktualizace podmínek zajištění parkovacích stání v souladu s aktuálními právními předpisy, prověření stanovení procentuální korekce pro výpočet parkovacích stání pro vybraná exponovaná území v návaznosti na § 7 a přílohu č. 1 vyhl. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu	
11	prověření ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, vypuštění podmínky u stabilizovaných ploch	

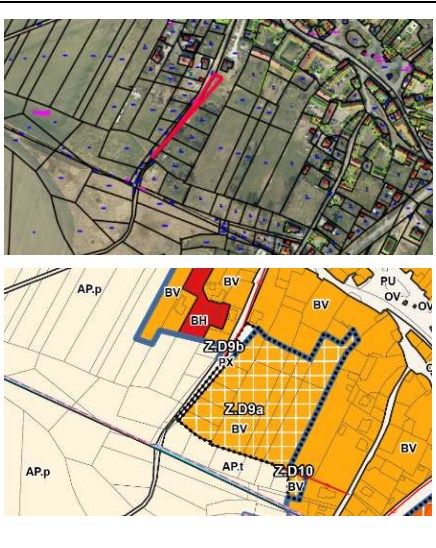
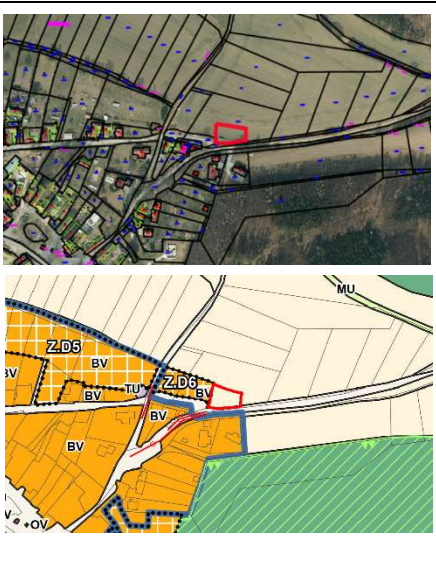
12	aktualizace kapitoly textové části základní koncepce rozvoje území obce a kapitoly urbanistické koncepce včetně specifikace umístění přírodních a kulturních hodnot	
13	aktualizace ochranných pásem letiště a ochranných pásem vzletového a přiblížovacího prostoru u jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby	
14	aktualizace ochranného pásma přírodní památky Ryšovy	
15	změna přeložky I/22, respektive koridoru CPZ.D8/2 z návrhu do ploch stabilizovaných, prověřit změnu využití zbytkových ploch koridoru nevyužitých pro stavbu přeložky I/22 včetně ploch bezprostředně navazujících	 
16	vypuštění kóty 455 m n.m. v textové části u ploch s rozdílným způsobem využití Z.ST9, Z.ST61, Z.ST63, Z.ST79/10, P.ST9a	
17	vypuštění limitu v textové části „koridor VD.7“ u ploch s rozdílným způsobem využití Z.NS4 a Z.NS5	
18	vypuštění limitu „OP silnice I. třídy“ v textové části u ploch s rozdílným způsobem využití Z.D9a, Z.D9b	
19	prověření ochranných pásem silnic u jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby	
20	prověření podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití průmyslová výroba	
21	prověření stanovení podmínky napojení na veřejný vodovod (ochrana podzemních vod). U objektů zásobovaných z veřejného vodovodu ve Strakonici a v oblastech, kde je dostupné napojení na veřejný vodovod, nebude dovoleno zřizovat vrtané studny jako zdroj vody pro účely zásobování domácností, průmyslových nebo jiných objektů pitnou vodou či užitkovou vodou. U nemovitostí zásobovaných z veřejného vodovodu nebude možné povolit napojení ze stávající studny. Podmínka se nebude vztahovat na vodní zdroje (studny) budované pro závlaku zahrady.	
22	prověření stanovení podmínky napojení na veřejnou kanalizaci (ochrana podzemních vod, hospodaření se srážkovými vodami, ochrana před srážkovou povodní)	

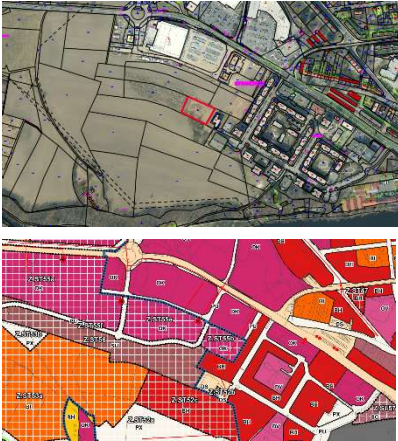
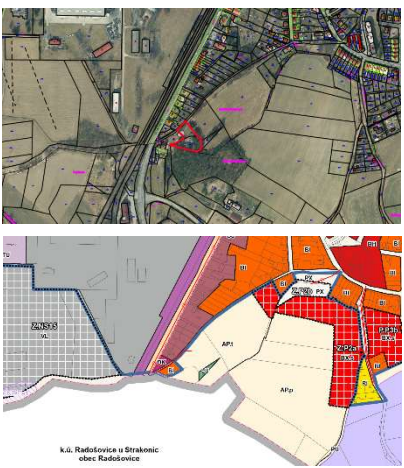
23	zapracování do textové části umožnění umístění protipovodňových a záplavových opatření a opatření řešících zadržování vody v krajině ve všech plochách s rozdílným způsobem využití	
24	změna plochy s rozdílným způsobem využití na pozemku p.č. 320/125 v k.ú. Přední Ptákovice z plochy lesní všeobecné LU na plochu bydlení individuální BI – uvedení ÚP Strakonice do souladu s údaji dle katastru nemovitostí	
25	prověření zmenšení zastavitelné plochy Z.NS5 v k.ú. Nové Strakonice a změny způsobu využití z plochy rekreace individuální RI na plochu bydlení individuální BI, změna tvaru křížení přilehlých komunikací na Drachkov a Pracejovice	
26	změna ploch s rozdílným způsobem využití v rámci zastavitelných ploch v lokalitách Větrolamka Z.D14a a Z.D29a umožňující realizaci protipovodňových opatření řešících zpomalení, zasakování a zadržování srážkových vod – návrh bude vycházet ze studie protipovodňových opatření	

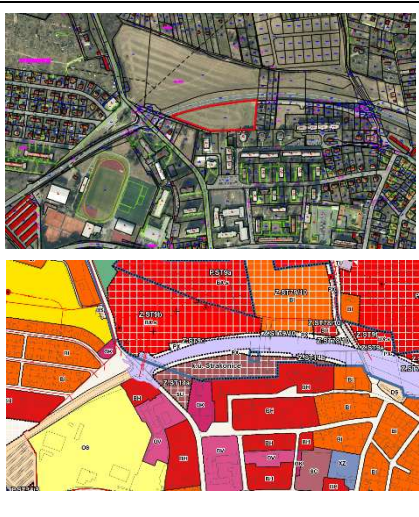
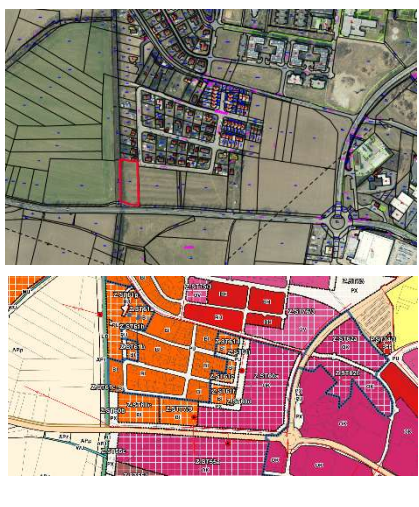
27	zrušení podmínky zpracování regulačního plánu Mezi lesy jako podmínky pro rozhodování v území	 
28	změna plochy s rozdílným způsobem využití Z.NS16 v rámci zastavěného území na pozemku p.č. 104/42 v k.ú. Nové Strakonice z plochy občanské vybavení – sport OS na plochu specifické zvláštního určení XZ – požadavek na základě dohody s dotčeným orgánem v rámci pořizování změny č. 12 ÚP Strakonice	 
29	rozdělení plochy, pro kterou je zpracování regulačního plánu Vinice – Šibeník podmínkou pro rozhodování v území, na plošně menší ucelené lokality s obdobným charakterem území, a nové vymezení ploch, pro které je podmínkou zpracování regulačních plánů nebo územních studií (vycházet z prověřovací Územní studie Vinice – Šibeník)	 

30	změna způsobu využití ploch při jižní straně komunikace Pod Hradem v úseku podél národní kulturní památky strakonického hradu na plochy veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň PX	
31	prověření redukce zastavitelných ploch rekreace individuální RI, jedná se zejména o plochu Z.NS9	
32	změna plochy s rozdílným způsobem využití v rámci zastavěného území na pozemcích p.č. 532/22, 532/41 v k.ú. Strakonice z plochy veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň PX na plochu bydlení individuální BI	

33	změna plochy s rozdílným způsobem využití v rámci zastavěného území na pozemku p.č. 633/45 a části pozemku p.č. 633/4 v návaznosti na pozemek p.č. 628/122 v k.ú. Nové Strakonice z plochy veřejná prostranství všeobecná PU na plochu smíšené obytné centrální SC	 
34	změna plochy s rozdílným způsobem využití na částech pozemků p.č. 108/3, p.č. 70, p.č. 69/1 a 69/2 v k.ú. Nové Strakonice z plochy doprava letecká DL na plochu specifickou zvláštního určení XZ	 
35	změna plochy Z.ST47 z plochy bydlení hromadné BH na plochu občanské vybavení veřejné OV	 
36	aktualizace koncepce veřejné infrastruktury cyklodopravy, zejména textové části	
37	aktualizace koncepce uspořádání krajiny, zejména textové části	

38	prověření nového vymezení veřejného prostranství pro plochu Z.D9a a Z.D9b a zároveň prověření změny funkční využití části pozemků p.č. 116/1, 116/2, 116/3, 116/4 a části pozemku p.č. 117/v k.ú. Dražejov u Strakonic a zahrnutí je do ploch bydlení venkovského	
39	prověření zahrnutí části pozemku p.č. 964 v k.ú. Dražejov u Strakonic o výměře cca 800 m² do zastavitelných ploch bydlení venkovského.	
40	prověření změny funkčního využití pozemků p.č. st. 2131, 1066/94 a 1066/95 v k.ú. Strakonice z plochy OV – občanské vybavení veřejné na OK – občanské vybavení komerční.	

41	prověření úpravy rozhraní mezi plochami Z.ST56 a Z.ST55e a s tím související úpravu plochy veřejného prostranství Z.ST55f.	
42	prověření změny funkčního využití pozemků p.č. st. 242 a 638/2 v k.ú. Přední Ptákovice z plochy BI – bydlení individuální na BH – bydlení hromadné. S ohledem na výšku okolní zástavby bude stanovena maximální výška objektu počtem podlaží.	
43	prověření zahrnutí pozemku p.č. 403/4 v k.ú. Přední Ptákovice a části pozemku p.č. 405/1 v návaznosti na pozemek p.č. 403/6 v k.ú. Přední Ptákovice do zastavitelných ploch bydlení individuální.	

44	prověření změny podlažnosti zastavitelné plochy Z.ST14a a umožnění dopravního napojení plochy Z.ST14a ze stávající ulice Šmiderova	
45	prověření změny funkčního využití západní části pozemku p.č. 354/3 v k.ú. Strakonice z plochy PX veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň na plochu BI bydlení individuální.	
46	prověření změny funkčního využití části pozemku p.č. 360/68 v k.ú. Strakonice z plochy PU veřejná prostranství všeobecná na plochu BI bydlení individuální.	
47	respektování limitů a zájmů Ministerstva obrany dle vyjádření č.j. MUST/005539/2026/OR/pro ze dne 03.02.2026	
48	prověření doplnění přípustného využití ploch dopravní infrastruktury – dopravy drážní DD o možnost umístění staveb a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití, a možnost umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely drážní dopravy	

49	prověření změny funkčního využití pozemků p.č. st. 1290, 638/1 a 636/9 v k.ú. Strakonice z plochy OK na plochu smíšené obytné všeobecné SU	
----	---	--

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem Změny č. 14 ÚP Strakonice je uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s právními předpisy a provedení změn plynoucích z aktuálního stavu a požadavků v území.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Územně plánovací dokumentace má směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje 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. Krajský úřad - Jihočeský kraj, Odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, ve svém stanovisku č.j. KUJCK 14003/2026 ze dne 03.02.2026 (č.j. MUST/005551/2026/OR/pro ze dne 03.02.2026) nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 14 územního plánu Strakonice. Krajský úřad - Jihočeský kraj, Odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 vydal souhlasné stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů č.j. KUJCK 16803/2026 ze dne 03.02.2026 (č.j. MUST/005485/2026/OR/cer ze dne 03.02.2026).

e) další požadavky na zpracování návrhu změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 14 ÚP Strakonice bude zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami a dle metodických doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Změna bude zpracována nad aktuální katastrální mapou.

Dokumentace Změny č. 14 ÚP Strakonice bude zpracovávána v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu a bude obsahovat:

Textovou část (výrok + odůvodnění)

Grafickou část v měřítku 1 : 5 000

Výrok:

Výkres základního členění území

Hlavní výkres

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění:

Koordinační výkres

Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

V případě potřeby může dokumentace Změny č. 14 ÚP Strakonice obsahovat další výkresy či schémata.

Dokumentace úplného znění Územního plánu Strakonice po vydání Změny č. 14 bude obsahovat:

Textovou část

Grafickou část v měřítku 1 : 5 000

Výkres základního členění území

Hlavní výkres

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací