



# Městský úřad Strakonice



Odbor rozvoje

## 1. Zpráva o uplatňování Územního plánu Strakonice, 2011 – 2015 (říjen 2015)

dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb.

<b>Obec:</b>	Strakonice
<b>Určený zastupitel:</b>	Mgr. Břetislav Hrdlička, starosta města Strakonice
<b>Schvalující orgán:</b>	Zastupitelstvo města Strakonice
<b>Předkladatel:</b>	Městský úřad Strakonice, Odbor rozvoje, úřad územního plánování, Velké náměstí 2, Strakonice
<b>Oprávněná osoba pořizovatele:</b>	Ing. arch. Marta Slámová, tel. 383 700 800, e-mail: <a href="mailto:marta.slamova@mu-st.cz">marta.slamova@mu-st.cz</a> Mgr. Robert Flachs, tel. 383 700 831, e-mail: <a href="mailto:robert.flachs@mu-st.cz">robert.flachs@mu-st.cz</a>
<b>Datum:</b>	Říjen 2015

### Obsah:

#### Úvod

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

#### Závěr

Územní plán Strakonice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Strakonice vydalo Zastupitelstvo města Strakonice dne 14. 12. 2011. Územní plán řeší celé správní území obce, které tvoří katastrální území Strakonice, Nové Strakonice, Přední Ptákovice, Dražejov u Strakonice, Střela, Hajská a Modlešovice. V současné době (srpen 2015) byly projednány a vydány dvě změny Územního plánu Strakonice. Zastupitelstvo města Strakonice dne 11. 6. 2014 vydalo Změnu č. 1 Územního plánu Strakonice, která nabyla účinnosti dne 2. 7. 2014. Jednalo se o obnovu zastavitelného území dle Územního plánu sídelního útvaru Strakonice platného do roku 2012 v k.ú. Hajská. Změna č. 2 Územního plánu Strakonice byla vydána Zastupitelstvem města Strakonice dne 3. 9. 2014 a nabyla účinnosti dne 25. 9. 2014. Jednalo se změnu funkčního využití v rámci zastavěného území v ulici Mírová.

Územní plán Strakonice je k dispozici na webových stránkách:

<http://www.strakonice.eu/content/uzemni-plan-strakonice>

Územní plán Strakonice koncepcí rozvoje území, ochraňuje a rozvíjí přírodní, kulturní, urbanistické a civilizační hodnoty.

Územní plán Strakonice stanovuje urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí veřejné infrastruktury, vymezuje zastavitelné plochy, plochy přestavby a vymezuje systém sídelní zeleně.

Územní plán Strakonice nevymezuje plochy územních rezerv.

Územní plán Strakonice vymezuje několik lokalit, kde je pro posouzení záměrů v území nutné pořízení regulačního plánu nebo územní studie. V územním plánu není stanovena lhůta pro pořízení územních studií.

Lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území územní studií:

Podsrb P17 (Br)

Podsrb P22 (Br)

K Novému Dražejovu D29 (Br) – pořízena, zaevidováno

Pod Kuřidlem D17 (Br) – probíhá pořízení

Dražejov D1 (Sbp)

Dražejov D9 (Bi)

Dražejov D11(Br) – pořízena, zaevidováno

Pod Ryšovou ST4 (Bi), ST5 (Os)

Zahrádky ST7 (Br)

Podsrb P17 (Br)

Podsrb P22 (Br)

Modlešovice M2 (Bi)

Modlešovice M3 (Sbp),

Modlešovice M4 (Bi)

U cihelny ST16 (Rr)

U cihelny ST17 (Rr)

Za tratí ST23 (Vp)

Katovická ST62 (On) – probíhá pořízení

U židovského hřbitova NS4 (Rr)

U židovského hřbitova NS5 (Rr)

U letiště NS9 (Rr)

Prácheňská NS14 (Rr)

Hajská výrobní zóna ST18, ST38, ST39, P12, P13, P16, H5 (Vp)

Podskalí 1 ST53 (Br), ST54 (Bb), ST55 (On), ST56 (Sbp) – pořízena, zaevidováno

Podskalí 2 Podskalí 1 ST53 (Br), ST55 (On)

Podskalí 3 ST51 (Pz), ST52 (Pz)

Lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit území regulačním plánem (RP):

RP Mezi lesy (Br) ST3

RP Vinice – Šibeník (Br, On, Pz, Ds) ST8, ST9, ST10, ST12, ST69, ST70, ST71

RP Ostrov – centrum (Sbo) ST44

RP Ostrov – Podskalí (Os) ST49, ST50

RP Za Stínadly (Br, On, Pz) ST60, ST61

RP Jezárka (On, Pz) ST63, ST64, ST65

RP Na Muškách (Br, Os) P4, P5

RP Nad Vaněčků lomem (Br, Pz) P2, P3

RP Větrolamka (Br, Pz) D14

Nové lokality pro prověření RP nejsou vymezeny

Na území správního území města Strakonice byly zpracovány tyto územní studie:

#### *Územní studie Dražejov D11*

Řešené území se nachází podél ulice Virtova a jižně od ulice K Dražejovu v jižní části Starého Dražejova. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice (US D11). Celková rozloha řešeného území je cca 4 ha. Jedná se o plochu s funkčním využitím „plochy bydlení – rodinné domy“. Pořizovatel Územní studie Dražejov D11 Odbor rozvoje – úřad územního plánování MěÚ Strakonice schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu dne 4. 10. 2013.

#### *Územní studie Podskalí 1*

Řešené území se nachází podél komunikace 1/22 západně od centrálního zastavěného území města Strakonice. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice (US Podskalí – 1) a skládá se zčásti ploch označených v Územním plánu Strakonice jako ST 54, ST 53, ST 55 a ST 56). Celková rozloha řešeného území je 10 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy občanského vybavení - neveřejný zájem“, „plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání“, „plochy bydlení – bytové domy“, „plochy bydlení – rodinné domy“ a „plochy pro parkování a veřejné prostranství“. Pořizovatel Územní studie Podskalí 1 Odbor rozvoje – úřad územního plánování MěÚ Strakonice schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu dne 26. 2. 2013.

#### *Územní studie Dražejov D29*

Řešené území je ohraničeno komunikací Na Hrázi z jihu, komunikací K Dražejovu ze severu, větrolamem ze západu a malým vodním tokem z východu. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice jako plocha D29. Celková rozloha řešeného území je 14,75 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení – rodinné domy“ a „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Územní studie řeší koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou zejména na napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Pořizovatel Územní studie Dražejov D29 Odbor rozvoje – úřad územního plánování MěÚ Strakonice schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu dne 10. 4. 2015.

#### *Územní studie Podskalská – Lázeňská*

Řešené území je ohraničeno Velkým náměstím, ulicí U sv. Markéty a řekou Otavou. Značná část záměrů obsažených v územní studii Podskalská – Lázeňská je vázána na realizaci severního dopravního půlobluku a následného přeřazení předmětné části komunikace I/22 do kategorie komunikací nižší třídy. Z výše uvedeného důvodu nebyla doposud tato studie zapsána do evidence územně plánovací činnosti.

#### *Územní studie Dražejov D17*

Řešené území se nachází mezi komunikací na K Dražejovu a lesním masivem vrchu Kuřidlo. Plošný rozsah územní studie je označen v Územním plánu Strakonice jako plocha D17. Celková rozloha řešeného území je 1,93 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím „plochy bydlení – rodinné domy“. Územní studie řeší koncepci prostorového uspořádání území zaměřenou zejména na napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Pořizovatel Územní studie Dražejov D17 Odbor rozvoje – úřad územního plánování MěÚ Strakonice schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu dne 3. 8. 2015.

V současné době (srpen 2015) je pořizována *Územní studie Katovická ST62*.

Na území správního území města Strakonice byly vypracovány následující regulační plány:

#### *Regulační plán Jezárka*

Regulační plán schválilo Zastupitelstvo města Strakonice 27. 9. 2000. Regulační plán řeší lokalitu pro výstavbu rodinných domů, bytových domů a veřejné vybavenosti v k.ú. Strakonice. Jedná se o lokalitu v západní části města, přičemž většina ploch již byla využita dle podmínek regulačního plánu. Územně plánovací dokumentace schválená dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

#### *Regulační plán Na Muškách*

Regulační plán schválilo Zastupitelstvo města Strakonice 19. 6. 2002. Regulační plán řeší lokalitu pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Přední Ptákovice v jižní části města. Pozemky ve vlastnictví města byly zasíťovány a rozparcelovány. V současné době je většina navržených rodinných domů již realizována nebo ve výstavbě. Rovněž sportovní areál slouží svému účelu. Územně plánovací dokumentace schválená dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

#### *Regulační plán Ostrov – centrum*

Regulační plán schválilo Zastupitelstvo města Strakonice 19. 10. 2005. Regulační plán řeší lokalitu tzv. Ostrova v centru města (staré Fezko) v k.ú. Strakonice. Územně plánovací dokumentace schválená dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

#### *Regulační plán Ostrov – Podskalí*

Regulační plán schválilo Zastupitelstvo města Strakonice 13. 12. 2006. Regulační plán řeší lokalitu ostrova na Podskalí a okolní veřejnou zeleň v k.ú. Strakonice a v k.ú. Nové Strakonice. Územně plánovací dokumentace schválená dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

#### *Regulační plán Větrolamka*

Regulační plán vydalo Zastupitelstvo města Strakonice 12. 12. 2007. Regulační plán řeší lokalitu pro výstavbu rodinných domů v Novém Dražejově v k.ú. Dražejov u Strakonice.

Lokalita navazují na ulici Na Hrázi v severní části zastavěného území Nového Dražejova. Územně plánovací dokumentace vydaná dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

#### *Regulační plán Mezi lesy*

Regulační plán vydalo Zastupitelstvo města Strakonice 25. 6. 2008. Regulační plán řeší lokalitu pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Strakonice. Jedná se o lokalitu východně od komunikace Blatenská (naproti Habeši). Lokalita byla zasíťována a rozparcelována soukromým investorem. V současné době dochází k postupné realizaci rodinných domů. Územně plánovací dokumentace vydaná dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

#### *Regulační plán Nad Vaněčků lomem*

Regulační plán vydalo Zastupitelstvo města Strakonice 25. 6. 2008. Regulační plán řeší lokalitu pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Přední Ptákovice. Jedná se lokalitu v jižní části města Strakonice. V důsledku dalšího vývoje v územně plánovací činnosti je jihovýchodě od řešeného území navržen obchvat města Strakonice (silnice I/4). Kromě stávající lokality rekreačních zahrad nebylo v dané ploše investováno. Územně plánovací dokumentace vydaná dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

#### *Regulační plán Vinice – Šibeník*

Regulační plán Vinice – Šibeník byl Zastupitelstvem města Strakonice vydán dne 12.12. 2012. lokalita „Vinice – Šibeník“ o rozloze cca 40 ha se nachází v severní části města mezi komunikacemi Zvolenská a Radomyšlská a je Územním plánem Strakonice určena pro výstavbu rodinných domů. Regulační plán „Vinice – Šibeník“ řeší zejména dopravní infrastrukturu, která navazuje na stavbu severního dopravního půlobluku. Regulační plán se snaží v maximální míře nezasahovat do stávající parcelace, neboť lokalita je z hlediska vlastnických vztahů značně rozdrobená a případné hromadné výkupy či směny pozemků by byly obtížně realizovatelné. Zásahy do soukromých pozemků jsou z převážné většiny omezeny pouze na nutné rozšíření stávajících cest a výstavbu nových komunikací, které dotčeným pozemkům umožňují napojení na silniční síť. Regulační plán umožňuje i samostatnou výstavbu pouze v některých částech lokality, samozřejmě při vyřešení dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě. Realizace zástavby na většině ploch je závislá na realizaci severního dopravního půlobluku navrženého ve 30. letech 20. století. Územně plánovací dokumentace vydaná dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

#### *Regulační plán Za Stínadly*

Regulační plán vydalo Zastupitelstvo města Strakonice 25. 2. 2009. Regulační plán řeší lokalitu pro výstavbu rodinných domů a veřejné vybavenosti v k.ú. Strakonice. Jedná se o lokalitu mezi ulicí Katovická (I/22) a lokalitou Jezárka. Velká část lokality byla zasíťována a rozparcelována soukromým investorem. V současné době dochází k postupné realizaci rodinných domů. Plochy veřejné vybavenosti doposud nebyly využity.

**A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

#### **A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu**

##### **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Dosavadní využívání ploch zastavěného i nezastavěného území se děje v souladu s podmínkami územního plánu. Vzájemné vazby mezi hodnotami území jsou respektovány, ať již jde o hodnoty s právní ochranou, tak i hodnoty, které jsou dány územním plánem.

Rozvojové potřeby obce se v letech 2011 až 2015 řešily především zástavbou v zastavitelných plochách v k.ú. Přední Ptákovice a v k.ú. Strakonice, které navazují na stávající zastavěné území. Realizaci další zástavby rodinných domů lze předpokládat především směrem na Starý Dražejov.

Stávající zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.

Stávající územní plán vymezuje 151 zastavitelných ploch. 44 % zastavitelných ploch je určeno pro plochy bydlení cca 1 520 000 m<sup>2</sup>.

Nová výstavba se doposud odehrává zejména v lokalitách s vyřešenými vlastnickými vztahy, s dobrou dopravní dostupností (u stávajících komunikací) a v návaznosti na stávající zastavěné území. V lokalitách Za Stínadly, Na Muškách, Mezi lesy, Jezárka již několik let úspěšně probíhá výstavba objektů pro individuální bydlení. Vzhledem k zasazení města do krajiny a jeho správní hranice je obytná zástavba řešena především v západní části města v návaznosti na stávající zastavěné území.

S ohledem na probíhající výstavbu v těchto lokalitách je nutné nově vymezit zastavěné území.

V některých lokalitách, které jsou určeny k zastavění i desítky let, realizace zástavby neprobíhá z důvodu rozdrobenosti území mezi mnoha vlastníky. Z daného důvodu je umístění a zainvestování dopravní infrastruktury v daných oblastech značně problematické. Výstavba na větší části lokality Vinice – Šibeník s více než 30 ha zastavitelné plochy je do značné míry závislá na realizaci severního dopravního půloblouku (přeložky I/22), který umožní její dopravní propojení se stávajícími komunikacemi.

Stávající zastavěné území je z velké části plně využito a neumožňuje další intenzifikaci využití území.

### **Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

V období platnosti stávajícího územního plánu (2011-2015) je ve městě Strakonice umisťováno přibližně 10-20 nových objektů rodinných domů ročně. Drtivá většina nových rodinných domů je realizována v připravených lokalitách Za Stínadly a Na Muškách, kde byla jedním hlavním investorem realizována dopravní a technická infrastruktura. Průměrná velikost pozemků v těchto lokalitách je cca 800 – 900 m<sup>2</sup>. Individuálně je řešena výstavba rodinných domů v oblasti Starého Dražejova a Hajska (jedná se o několik rodinných domů ročně). V těchto oblastech převažují rodinné domy s velikostí parcel mezi 1000 - 1500 m<sup>2</sup>. Zvýše uvedeného vyplývá, že průměrné roční zastavění vymezených zastavitelných ploch s funkčním využitím bydlení je v rozmezí 10 000 až 20 000 m<sup>2</sup>.

Dosud vymezené zastavitelné plochy zajišťují za stávajícího tempa nové výstavby rodinných domů pozemky pro toto funkční využití na mnoho desítek let dopředu. Jedná se o čistě teoretický výpočet, který nezohledňuje problémy při realizaci zástavby z důvodu rozdrobené vlastnické struktury a nerealizovaných dopravních staveb. Významným problémem města Strakonice z hlediska vymezených zastavitelných ploch zůstává skutečnost, že velká část zastavitelných ploch byla v 70. letech 20. století vymezena v oblastech se stávajícím

rekreačním využitím. Transformace těchto lokalit, které jsou z velké části stále využívány pro individuální rekreaci, na plochy bydlení a zejména s ním související výstavba dopravní a technické infrastruktury, je nadále značně problematická.

Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady města Strakonice v současné době nabízejí několik vhodných lokalit k obytné zástavbě (lokality D11, D17 a D29 v k.ú. Dražejov u Strakonice, lokality Mezi Lesy, Vinice – Šibeník a Podskalí v k.ú. Strakonice). Pouze výše uvedené lokality mají celkovou kapacitu přes 200 rodinných domů. Samotná realizace potřebné dopravní a technické infrastruktury nebo ochota vlastníků tyto pozemky tímto způsobem využít, není územním plánem nebo územními studii ovlivnitelná.

S ohledem na značně problematickou transformaci některých zastavitelných ploch a ploch přestavby (jedná zejména o plochy stávající individuální rekreace ST7 a ST) bude posouzeno ponechání stávajícího stavu a jeho respektování v územním plánu. Ve výše uvedených případech se jedná o ubrání cca 130 000 m<sup>2</sup> zastavitelných ploch. Zvýše uvedeného je však zřejmé, že i případně po těchto krocích bude územní plán vymezovat značné zastavitelné plochy určené pro bydlení.

<b>Počet dokončených bytů ve Strakonících v letech 2003 - 2014</b>												
Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet bytů	21	76	22	40	6	57	15	84	124	32	28	18

Zdroj: ČSÚ

<b>Rodinné domy vystavěné nebo rekonstruované ve Strakonících v určených obdobích</b>				
Období	1971 – 1980	1981 – 1990	1991-200	2001 – 2011
Počet RD	323	253	279	206

Zdroj: ČSÚ

<b>Vývoj počtu obyvatel města Strakonice 2007 - 2014</b>	
Datum	Počet obyvatel
31. 12. 2007	23280
31. 12. 2008	23278
31. 12. 2009	23081
31. 12. 2010	22951
31. 12. 2011	23027
31. 12. 2012	22961
31. 12. 2013	22922
31. 12. 2014	23020

Zdroj: ČSÚ

Zvýše uvedených doplňujících tabulek je patrné, že v období od vydání Územního plánu Strakonice (14. 12. 2011) dochází ke stagnaci počtu obyvatel města. Vývoj počtu dokončených bytů ve Strakonících je ovlivněn dokončením některých dlouhodobých projektů (v letech 2004, 2010 a 2011 nové bytové domy zejména v oblasti Jezárek).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem by zajištění dostatku reálně zastavitelných ploch pro bydlení ve správním území města Strakonice nemělo být řešeno dalším vymežováním problematických ploch mimo kompaktní zástavbu a rozšiřováním zástavby do otevřené krajiny, ale spoluprací veřejného i soukromého sektoru na zajištění zastavění stávajících rozsáhlých zastavitelných ploch. Jedná se zejména o zabezpečení realizace dopravní a technické infrastruktury v lokalitách Podskalí, Vinice a Šibeník. Případné budoucí další zastavitelné plochy by měly být vymežovány v návaznosti na již realizovanou zástavbu s odkonzultovaným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu příslušnými správními orgány (plochy v prolukách zástavby).

## **A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Územní plán Strakonice byl vydán na základě tehdy platné legislativy, zejména zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., kterou se mění stavební zákon, v platném znění, v § 188 mění podmínky pro platnost územních plánů a regulačních plánů schválených před 1. 1. 2007. Pro území města Strakonice bylo pořízeno a schváleno několik regulačních plánů před tímto datem. Tyto regulační plány pozbývají platnosti 31. 12. 2020. Z výše uvedených důvodů by bylo vhodné posoudit vypuštění nutnosti zpracování regulačních plánů v určených plochách z územního plánu, případně nahradit jejich pořízení podmínkou zpracování územní studie v určených lokalitách.

Dne 15. 4. 2015 byla vládou ČR schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR.

Dne 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (AZUR).

V roce 2014 byla pořízena třetí úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Strakonice.

V průběhu platnosti stávajícího Územního plánu Strakonice bylo nově určeno záplavové území řeky Otavy ve správním území města.

Zejména v západní části města došlo k postupné zástavbě zastavitelných ploch.

Některé plochy, na nichž je územním plánem určeno rozhodovat o záměrech dle regulačních plánů, byly z velké části již zastavěny (Jezárka, Na Muškách).

Za hodnocené období nebyly zjištěny změny, které by mohly ovlivnit koncepci územního plánu.

## **A.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot. Územní plán byl řešen s požadavkem dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro



hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v obci. Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Využívání území se děje v souladu s koncepcí územního plánu.

## **B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Strakonice (ÚAP) byly vydány v prosinci 2008 a následně aktualizovány v letech 2010, 2012 a 2014.

Ve třetí úplné aktualizaci ÚAP (2014) byly zaznamenány hlavní problémy a střety a záměry na změny v území:

### **B.1. Problémy a střety v území:**

- Pst-1 – naddimenzované zastavitelné plochy, zejména plochy bydlení, plochy lehkého průmyslu a plochy pro rodinnou rekreaci
- Pst-2 – navrhovaný severní půloblouk Strakonice bude mít velký negativní dopad na dosud klidné oblasti bydlení
- Pst-3 – navrhovaný východní obchvat Strakonice odřízne obyvatel Předních Ptákovic od lokality krátkodobé rekreace – lesu na Velké Kokadě
- Pst-4 – střet záměru přeložky železniční tratě SL12 s vodním zdrojem Pracejovice
- Pst-5 – průtahy silnic I/22 a I/4 městem
- Pst-6 – nevhodně vedené cyklotrasy 1045 a 1068 po mostu Jana Palacha a Komenského ulici
- Pst-7 – nedostatečné využívání prázdných budov – problém z Fóra mládeže
- Pst-8 – nevhodně vymezený lokální ÚSES - LBK 466
- Pst-9 – absence pěšího a cyklospojení na okolní obce (Krtý-Hradce, Štěkeň...)
- Pst-10 – nesoulad ÚSES – rozdíl mezi ZÚR a ÚP je větší než 50 m
- Pst-11 – malá šířka nadregionálního biokoridoru

Uvedené problémy, pokud jsou řešitelné na úrovni územně plánovací dokumentace, budou řešeny ve změně územního plánu Strakonice

### **B.2. Záměry na změny v území:**

- Zst-1 – východní obchvat Strakonice - I/4
- Zst-2 – severní půloblouk – přeložka I/22
- Zst-3 – zdvoukolejnění železnice Plzeň – České Budějovice
- Zst-4 – obchvat Strakonice
- Zst-5 – vedení VVN 110 kV – Strakonice – Řepice
- Zst-6 – Průmyslová zóna Hajska
- Zst-7 – propojení Nového Dražejova

Uvedené záměry jsou řešeny v územním plánu Strakonice.

## **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **C.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008**

Politika územního rozvoje ČR, kterou schválila vláda ČR usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009, byla změněna Aktualizací č. 1 schválenou dne 15. 4. 2015.

Území obce není zahrnuto do vymezené rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Území obce není součástí specifických oblastí.

V koridorech a plochách dopravní infrastruktury se území města týká **záměr ŽD4**:

Vymezení:

Koridor Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR/Rakousko (–Wien).

Důvody vymezení:

Vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T, s nároky na případné změny vedení koridoru v území i jako spojnice III. a IV. tranzitního železničního koridoru, tak i propojení Plzeň (III. TŽK) – Strakonice – České Budějovice (IV. TŽK) – České Velenice – hranice ČR/Rakousko (–Wien). Posílení obsluhy území. Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí.

Územní plán Strakonice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1.

## **C.2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje**

Dne 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (AZUR).

Dle AZUR centrální část města patří do silně urbanizované krajiny a místní části na východě a západě do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Celé správní území je dle AZUR vhodné k umístování větrných a fotovoltaických elektráren.

Oproti vydaným Zásadám územního rozvoje Jihočeského kraje došlo na území města Strakonice v AZUR zejména k následujícím změnám:

- z AZUR byla vypouštěna transformovna ve východní části Strakonic (rozvojová plocha Ee20)
- z AZUR byly vypuštěny plochy nadmístního významu ve Strakonicích (plochy bydlení Za Stínadly a Podskalí (rozvojová plocha SO1) a plochy průmyslové Hajská (rozvojová plocha KP11)
- nově je v AZUR zařazeno letiště Strakonice jako plocha D21.

Do řešeného území zasahují tyto plochy a koridor nadmístního významu vymezené v AZUR:

- 1 – D5/2 – dopravní koridor silnice I/4
- 2 – D8/1.1 – dopravní koridor silnice I/22
- 3 – D8/2 – severní dopravní půloblouk (I/22)
- 4 – D8/6 – navázání stávajících úseků silnice I/22
- 5 – D21 – plocha letiště Strakonice
- 6 – D14/2 – úsek Čičenice – hranice Plzeňského kraje, koridor pro zdvoukolejnění
- 7 – Ee1 – VVN 110kV Strakonice – Střelské Hoštice
- 8 – Ee6 – VVN 110kV Strakonice – Řepice, včetně elektrické stanice 110/22kV – bude doplněno do územně plánovací dokumentace

V Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jsou řešeny tyto prvky ÚSES v dotčeném území:

- 1 – RBC 807 – Regionální biocentrum Ryšovy, Kuřidlo
- 2 – RBC 809 – Regionální biocentrum V Lučinách
- 3 – RBC 1722 – Regionální biocentrum Velká Kakada
- 4 – RBK 4026 – Regionální biokoridor Slukův mlýn (K113)

- 5 – RBK 4103 – Regionální biokoridor K 113 – V Lučinách
- 6 – RBK 4104 - Regionální biokoridor V Lučinách – Velká Kakada
- 7 – RBC 806 – Regionální biocentrum Tisovnick
- 8 – NBK 113 – Nadregionální biokoridor Albrechtice, Milčice – Řežabinec
- 9 – RBK 329 – Velká kakada – Vrchy u Kuřiman

Správní území města Strakonice se nachází v rozvojové oblasti N-OB 1 Písecko – Strakonicko. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje pro oblast N-OB 1 Písecko – Strakonicko stanovily zásady pro rozhodování o změnách v území:

- mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, Plzeňský kraj a Německo, na rychlostní silnici R4 a kapacitní silnici I/4 a dále na silnice I. třídy (zejména I/20 směrem na Plzeň a I/22 na Klatovy) a železnici ČD 190 směrem na Plzeň a řešit jejich územní souvislosti,
- podporovat rozvoj hospodářských aktivit zejména ve vazbě na významné dopravní tahy, dále pak v prostoru Severní písecké průmyslové zóny, Protivína, Strakonice a Drhové,
- podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních funkcí a sociálních funkcí nejen při velkých centrech (Strakonice, Písek), která jsou hlavními centry rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti, přednostně v návaznosti na stávající sídla,
- v přírodně a krajinářsky cenném území nivy řeky Otavy a Blanice a přírodního parku Písecké hory věnovat zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu přírodních a krajinných hodnot území.

Pro všechny upřesněné či vymezené rozvojové oblasti a osy platí následující zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

- a. podporovat všestranný rozvoj směřující k prosperitě území, zejména rozvoj socioekonomických aktivit, hospodářských, obytných a rekreačních funkcí a funkcí podporujících soudržnost společenství obyvatel,
- b. v rozvojových oblastech podporovat uvedený rozvoj přednostně v sídlech a v návaznosti na sídla, která jsou hlavními rozvojovými centry oblasti a spolupůsobícími vedlejšími centry oblasti, zároveň však chránit přírodní krajinné enklávy v jejich blízkém okolí s ohledem na jejich celistvost, přírodní hodnotu a krajinný ráz,
- c. v rozvojových osách podporovat uvedený rozvoj přednostně v sídlech a v návaznosti na sídla, která mají vazbu na významné dopravní tahy,
- d. při řešení zohlednit nejen památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí v rozvojové oblasti nebo ose, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými, ale respektovat také oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty území,
- e. při řešení urbanizace území podporovat řešení, která budou minimalizovat negativní dopady územního rozvoje na přírodní, krajinné, kulturní a urbanistické hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména chránit venkovský ráz sídel<sup>10</sup> a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny,
- f. zachovat přiměřenou prostupnost a propustnost<sup>11</sup> krajiny, se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody,
- g. při řešení rozvojových ploch dbát na dostatečné zastoupení zeleně v urbanizovaných částech rozvojových oblastí a os,
- h. rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, v maximální možné míře eliminovat zábor zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany.

Správní území Strakonice patří dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizace do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a silně urbanizovaná krajina.

Charakteristika krajiny: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky

Cílová charakteristika krajiny:

- zachování charakteru tohoto typu krajiny

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

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- b) podporovat retenční schopnost krajiny,
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Zároveň se jedná o krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, přičemž samotné město Strakonice patří silně urbanizované krajiny.

Celé řešené území se nachází dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v plochách vhodných pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren.

Územně plánovací dokumentace města Strakonice musí být upravena do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění aktualizace.

#### **D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Doposud převažuje výstavba na zastavitelných plochách pro funkční využití bydlení a podnikatelské aktivity.

Z velké části byly zastavěny plochy ST61 Za Stínadly (Plochy bydlení – rodinné domy), P5 Na Muškách (Plochy bydlení – rodinné domy), P5 Na Muškách (Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova), ST 34 – Kání vrch – (plochy výroby a skladování – lehký průmysl).

Ostatní plochy nebyly dosud z velké části využity a zůstávají k dispozici. Na největších plochách je podmínkou pro rozhodování prověření jejich využití zpracováním územní studie. Všechny předmětné plochy navazují na zastavěné území obce, přičemž je reálné jejich zastavění a napojení na dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě. Problémy spočívají zejména ve vlastnické rozdrobenosti území.

Nutnost vymezení nových rozsáhlých zastavitelných ploch není prokázána, neboť současné navržené zastavitelné plochy nejsou doposud využity. Předpokladem vymezení zastavitelných ploch je jejich návaznost na zastavěné území, možnost jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prokázání nemožnosti využití dalších pozemků v předmětné lokalitě. Předpokladem k rozšíření zastavitelných ploch je zastavění stávajících zastavitelných ploch případně jejich vypuštění nových

#### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu (v rozsahu zadání změny)**

Ze zprávy o uplatňování územního plánu Strakonice, 2015, vyvstala potřeba projednání změny územního plánu. Zadání změny územního plánu Strakonice se samostatnou přílohou č. 1 Zprávy o uplatňování územního plánu Strakonice, 2011 – 2015.

#### **F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Dle názoru předkladatele předmětná změna Územního plánu Strakonice nemůže mít významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu Jihočeského kraje

Požadavky na pořízení změny územního plánu jsou navrženy v rozsahu, který nepředpokládá kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

#### **G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Nebyly zjištěny.

#### **H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Při vyhodnocení uplatňování Územního plánu Strakonice nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

Bylo ověřeno, že Územní plán Strakonice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky včetně její aktualizace ani se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizace.

Z aktualizovaných územně analytických podkladů pro území obce Strakonice nevyplývají problémy k řešení, které by bylo nutné řešit novou územně plánovací dokumentací resp. novým územním plánem.

Z těchto zjištěných skutečností není potřeba pořídit nový Územní plán Strakonice. Bude pořízena změna stávajícího územního plánu Strakonice dle předloženého návrhu zadání (viz. bod F. Zprávy o uplatňování Územního plánu Strakonice, 2015.

**I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Nebyly zjištěny.

**J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Město Strakonice neuplatňuje žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

**Závěr**

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Strakonice za období 2011 – 2015 bude ve smyslu ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, projednán přiměřeně podle ust. § 47 odst. 1 až 4 a následně bude obdobně podle ust. § 47 odst. 5 tohoto zákona předložen Zastupitelstvu města Strakonice, příslušnému dle ust. § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona, k projednání a schválení.

Na základě schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Strakonice, jehož součástí je Návrh zadání změny Územního plánu Strakonice, bude pořizována změna Územního plánu Strakonice.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Břetislavem Hrdličkou, starostou města Strakonice.

Za zpracovatele, předkladatele:

Ing.arch.Marta Slámová  
vedoucí odboru rozvoje  
Městský úřad Strakonice