

ZMĚNA č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV

(k.ú. Dražejov u Strakonice)



NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ve zkráceném postupu pořizování

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 podpis: Ing. Denisa Hlaváčová	Otisk úředního razítka pořizovatele:

Zpracovatel:

Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová

Pořizovatel:

MÚ Strakonice

Datum: listopad 2021

Číslo zakázky: 21-007.1

OBSAH DOKUMENTACE:

I.	VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY	1
I.a.	Rozsah změn v textové části výroku RP Větrolamka	1
I.b.	Údaje o počtu listů textové části výroku Změny č. 1 RP Větrolamka a údaje o počtu výkresů grafické části	10
II.	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 RP VĚTROLAMKA	11
II.a.	Údaje o způsobu pořízení změny regulačního plánu	11
II.b.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu změny regulačního plánu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a souladu s územním plánem	11
II.c.	Posouzení souladu návrhu změny RP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	13
II.d.	Posouzení souladu návrhu změny RP s požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů	14
II.e.	Výsledek posouzení změny RP podle odstavce 4 § 68 zákona 183/2006 Sb.	15
II.f.	Posouzení souladu návrhu změny RP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	15
II.g.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem	15
II.h.	Zdůvodnění navržené koncepce řešení.....	16
II.i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	17
II.j.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa.....	32
II.k.	Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	32
II.l.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	32
II.m.	Vyhodnocení připomínek	32
II.n.	Údaje o počtu listů textové části odůvodnění změny č. 1 RP a údaje o počtu výkresů k ní připojené grafické části	32
III.	PŘÍLOHA – TEXTOVÁ ČÁST RP VĚTROLAMKA, STRAKONICE – NOVÝ DRAŽEJOV S VYZNAČENÍM ZMĚN	35

I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY

I.a. Rozsah změn v textové části výroku RP Větrolamka

Regulační plán Větrolamka se v textové části výroku „Regulační plán Větrolamka, Strakonice – Nový Dražejov“ mění následovně:

- [1] Název kapitoly ve znění „**1.1. Základní údaje dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb.**“ se ruší a nově se vkládá text ve znění: „**I. Textová část výroku**“
- [2] V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** u využití pozemků bydlení v rodinných domech se v ad 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládá třetí odrážka s textem ve znění:
- „- plochy soukromé zeleně a zahrad“
- [3] V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** se ruší u využití pozemků bydlení v rodinných domech u odrážky 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ část textu ve znění: „; k územnímu nebo stavebnímu řízení je nutné stanovisko Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra“
- [4] V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** se ruší u využití pozemků bydlení v rodinných domech u odrážky 4. text ve znění:
- „Při výstavbě rodinného domu musí být zřízeno minimálně jedno parkovací místo pro každou bytovou jednotku.“
- a nově se vkládá text ve znění:
- „Při výstavbě rodinného domu musí být zřízena minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 rodinný dům. Při výstavbě rodinného domu o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.“
- [5] V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** se ruší podkapitola vyhrazená zeleň, zahrada, tj. text ve znění:

”

vyhrazená zeleň, zahrada

1. Plochy vyhrazené zeleně a zahrad jsou území soukromé nebo polosoukromé zeleně sloužící pro rekreaci obyvatel.

2. PŘÍPUSTNÉ JSOU:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy (travníky, záhony, keře, stromy)
- parkové a terénní úpravy
- na pozemku rodinného domu lze umístit stavby a zařízení, které bezprostředně souvisí s funkcí bydlení a které jsou v souladu s příslušnými právními předpisy
- na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě; podnikatelská činnost nesmí ovlivňovat sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách (kancelář, ordinace, atelier, řemeslnická dílna, prodejna)
- stavby rodinných domů a další stavby a zařízení včetně jejich provozu musí být v souladu s hygienickými předpisy a dalšími souvisejícími právními předpisy (bude prokázáno nejpozději při stavebním řízení); k územnímu nebo stavebnímu řízení je nutné stanovisko Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra

3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU:

- stavby a funkce, které nesouvisí s bydlením, rekreační funkcí a s využitím zahrad

”

[6] V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** u využití pozemků chodníky se v ad 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládají odrážky s textem ve znění:

- ”
- sjezdy na pozemky
- veřejná zeleň
- komunikace
”

[7] V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** u využití pozemků komunikace se v ad 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládají odrážky s textem ve znění:

- ”
- chodníky
- veřejná zeleň
”

[8] V kapitole **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury** se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ vkládá za text ve znění „630 kVA“ text ve znění: „umístěné na pozemku veřejného prostranství VP3“.

[9] V kapitole **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury** se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ ruší text ve znění: „E-ON“ a nově vkládá text ve znění: „provozovatele distribuční sítě“

[10] V kapitole **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury** se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ ruší text ve znění: „736005 Prostorová úprava“ a nově se vkládá text ve znění: „73 6005 Prostorové uspořádání“

[11] V kapitole **c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury** se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ ruší text ve znění: „222/1994 Sb.“ a nově se vkládá text ve znění: „č. 458/2000 Sb.“

[12] V kapitole **d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území** se v odstavci „Přírodní hodnoty“ doplňuje za slovo „domy“ text ve znění: „, zcela zastavěná je i východní část ulice U Větrolamu“

[13] V kapitole **d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území** se v odstavci „Civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty“ ruší text ve znění: „podél ulice Na Hrázi“

[14] Do názvu kapitoly „f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví“ se doplňuje text ve znění: „a pro požární ochranu“

[15] Do kapitoly „f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu“ se doplňuje text ve znění:

„Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty.

Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany.

Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky.

Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším projektovém stupni projektové dokumentace.“

[16] V názvu kapitoly „g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel“ se ruší text ve znění: „, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel“

[17] V kapitole **g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** se ruší text ve znění:

„Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou definovány v § 2 písm. l) a m) zákona č. 183/2006 Sb. Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou a občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu) určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Návrh veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel je zobrazen v samostatné grafické příloze regulačního plánu.

Veřejně prospěšná stavba	katastrální území	pozemek č.
komunikace C1 (šířka 8 metrů) s chodníky (šířky 1,8 metru)	Dražejov u Strakonic	1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1107/25, 1380, 1107/33, 1107/32, 1107/28, 1382, 1107/24, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1381/1, 1381/2, 1217/1, 1217/2
trafostanice kabelová 22/0,4 kV, 630 kVA	Dražejov u Strakonic	1330
kabelové vedení NN 0,4 kVA	Dražejov u Strakonic	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
kabel veřejného osvětlení	Dražejov u Strakonic	1107/25, 1380, 1330, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1383, 1384, 1107/7
kanalizace	Dražejov u Strakonic	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
vodovod	Dražejov u Strakonic	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
středotlaký plynovod	Dražejov u Strakonic	1107/25, 1380, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1334/1

a nově vkládá text ve znění: „V řešeném území regulačního plánu nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.“

[18] Název kapitoly ve znění „h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel“ se ruší a nově vkládá text ve znění: „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je

předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“

[19]Ruší se podkapitola *j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části*, včetně textu ve znění:

„Dokumentace regulačního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 8 listů textové části (strany 1 až 8 tohoto opatření obecné povahy), odůvodnění regulačního plánu obsahuje 11 listů (strany 8 až 18 tohoto opatření obecné povahy), celkem 18 listů.

Grafická část regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření jako jeho příloha č. 1, obsahuje:

1. hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury včetně graficky vyjádřitelných podmínek umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují

2. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření jako jeho příloha č. 2, obsahuje:

3. koordinační výkres,

4. výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,

5. výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Regulační plán je zpracován v šesti vyhotoveních.“

[20]Ruší se název kapitoly ve znění „1.2. Doplňující údaje dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb.“

[21]U názvu podkapitoly ve znění „a) druh a účel umísťovaných staveb“ se ruší text ve znění: „a)“ a nově vkládá text ve znění: „j)“

[22]Text názvu kapitoly ve znění „b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)“ se ruší a nově vkládá text ve znění: „k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu“

[23]V kapitole „k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu“ se ruší text ve znění:

”
V regulačním plánu jsou navrženy tyto prvky plošného a prostorového uspořádání území a architektonického řešení:

Plošná regulace:

Poměr plochy zastavěné objekty ku celkové ploše pozemku (parcely rodinného domu) nesmí překročit 0,3.

Je stanovena závazná uliční čára 5, 7,5, 10, 15 a 20 metrů od hranice pozemku a uliční čára specifická pro hnízdomé uspořádání (hlavní výkres v grafické části). Stavby budou umísťovány za předpokladu dodržení podmínek stanovených stavebním zákonem (vzájemné odstupy staveb) a ustanovení platných předpisů (např. norma pro oslunění apod.).

Výšková regulace:

Výška zástavby u funkčního využití bydlení v rodinných domech se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, maximálně na dvě nadzemní podlaží.

Objemová regulace:
Sklon střechy, její tvar a krytina nejsou stanoveny.“

A vkládá text ve znění:

”

- **Druh objektu na stavebním pozemku**
 - izolované rodinné domy (případně dvojdomy) s max. II. NP a obytným podkrovím, s možností podsklepení
- **Hranice mezi pozemky (parcelace)**

Rozdělení bloku na jednotlivé pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **hranicí stavebních pozemků**. Rozdělení vychází z údajů Katastru nemovitostí (KN), některé stavební pozemky jsou tvořeny z více parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Rozhraní může být vedeno po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.
- **Blok**

Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jedním stavebním pozemkem, vymezená zpravidla veřejnými prostranstvími nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Bloky jsou vymezovány podle společných znaků: polohy, charakteru, využití, vlastnictví apod. Hranice bloku je v zastavěném území vedena po stávajících pozemkových hranicích, v zastavitelných plochách definuje budoucí hranici mezi pozemky. Hranice bloku odpovídá rozhraní mezi veřejným prostorem vymezeným k umístění komunikace (vč. chodníků, zelených pásů) či veřejného prostranství a současnými či budoucími stavebními pozemky.
- **Umístění staveb**

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou.

Zastavitelná plocha pro RD je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čarou** a **stavební hranicí**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektů rodinných domů (RD) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku.

Stavební čára je:

- **překročitelná** (směrem ke komunikaci) v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára **pouze** vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy),
- **podkročitelná** (směrem do nitra pozemku) v rozsahu max. 40 % plochy průčelí.

Pokud bude při umístění objektu RD využita překročitelnost/podkročitelnost platí, že min. 60 % plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou stavební čáru.

Stavební čára nemusí být po celé své délce souvisle zastavěná budovou.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku, platí pro hlavní objekty

- je nepřekročitelná,
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,

- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Zastavitelná plocha pro RD – vymezuje prostor pro umístění RD při respektování jeho umístění vůči stavební čáře. Umístění doplňkových objektů do zastavitelné plochy pro RD je přípustné.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty – vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, zahradní domky, bazény do 40 m² zastavěné plochy apod.)

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od navrhovaných hranic pozemků takto: 5,0 m od hranic pozemku sousedících s navrhovanou obslužnou komunikací, 2,0 m od ostatních hranic, ve výjimečných případech a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku, je možné doplňkovou stavbu umístit na hranici stavebního pozemku.

- **Koeficient zastavění pozemku (KZP)**

Poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch na regulovaném pozemku k výměře tohoto pozemku. Vyjadřuje maximální podíl zastavění.

Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i ostatní budovy, bazény a doplňkové objekty.

Hlavní budova – slouží stanovenému hlavnímu a přípustnému využití pozemku.

Ostatní budova – budova prostorově oddělená od hlavní budovy nebo k ní přistavěná, například drobné stavby a jednotlivé garáže (popřípadě dvougaráže) a další doprovodné budovy na pozemku (pergoly, sklady zahradního nářadí, zahradní domky, přístřešky pro automobil, zimní zahrady, apod.), které podporují funkci hlavní budovy.

U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje **KPZ ≤ 0,40**.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Příklad výpočtu:

$KZP \leq 0,40$ - hodnota vyjadřuje, že na o velikosti 1 000 m² smí být součet všech zastavěných ploch roven max. 400 m²

$KZP = [(zastavěná plocha RD) + (zahradní domek) + (dvougaráž)]$
/ plocha pozemku

$KZP = [(250) + (50) + (100)] / 1000$

$KZP = 0,40$

Koeficient se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebního pozemku.

- **Koeficient minimálního podílu zeleně (KAP)**

Poměr mezi součtem výměr biologicky aktivních ploch na regulovaném pozemku k celkové výměře tohoto pozemku. Vyjadřuje minimální podíl

Biologicky aktivní plochou se rozumí: zatravněné plochy, záhony, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň, přírodní jezírka, apod., tj. plochy schopné vsakování dešťové vody. Mezi biologicky aktivní plochy se nezapočítávají plochy zdlážděné zatravnovací dlažbou.

U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje **KAP $\geq 0,40$** .

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Příklad výpočtu:

KAP $\geq 0,40$ - hodnota vyjadřuje, že na o velikosti 1 000 m² musí být součet všech biologicky aktivních ploch roven min. 400 m²

KAP = [(travníky) + (rekreační zeleň) + (přírodní jezírko)]
/ plocha pozemku

KAP = [(200) + (150) + (50)] / 1000

KAP = 0,40

Koeficient se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebního pozemku.

- **Výška zástavby**

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko -.

Podkroví (I+) je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,3 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce. Mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

Výška zástavby stanovená RP:

- **max. výška RD** je stanovena jako **II. NP s obytným podkrovím**, přípustné jsou nižší objekty,

- **podsklepení je přípustné u hlavních i doplňkových objektů**

- **maximální výška hřebene** (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na **max. 10 m** nad původní terén.

- úroveň podlahy (± 0) 1. NP bude **max. 0,5 m** nad úrovní původního terénu

- původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

- **Parkování a odstavování vozidel**

Pro stavby RD platí povinnost zřídit minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

- **Požadavky na oplocení**

Udává přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení části stavebního pozemku, která je ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

Výška oplocení – max. 1,7 m.

Vzhled oplocení musí ladit s prvky a materiály objektů RD.

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí, ani snížit rozhledovým poměrům u výjezdů a křižovatek.

Oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru není regulováno.

- **Tvary střech, sklon střech, orientace hřebene střech, materiálové řešení, zeleň**

Tvary ani typy střech nejsou regulovány, sklon střech není definován. Materiálové řešení není limitováno.

V navržených zelených páslech s využitím jako veřejná prostranství s převahou zeleně navržených podél komunikací lze umístit stromové aleje.

”

[24]U názvu podkapitoly ve znění „c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“ se ruší text ve znění „c)“ a nově vkládá text ve znění: „l“

[25]Text názvu kapitoly ve znění „d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ se ruší a nově se vkládá text ve znění: „m) podmínky pro změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území“

[26]U názvu podkapitoly ve znění „e) podmínky pro vymezená ochranná pásma“ se ruší text ve znění: „e)“ a nově se vkládá text ve znění „n)“

[27]V kapitole n) podmínky pro vymezená ochranná pásma se ruší text ve znění:

”
Ochranné pásmo elektrického vedení

V řešeném území se nachází podzemní kabely VN 22 kV, podzemní kabely NN 0,4 kV a nadzemní vedení VN 22 kV v majetku EON Provozně obchodní správa Strakonice, Holečkova 506, 386 01 Strakonice. Ochranné pásmo u podzemního kabelu VN 22 kV a podzemního kabelu NN 0,4 kV je v šíři 2m (1m od osy vedení na obě strany). Ochranné pásmo u nadzemního kabelu VN 22 kV je v šíři 14m (7m od osy vedení na obě strany).

Ochranné pásmo kanalizačního řádu

Ochranné pásmo komunikace I/22

Ochranné pásmo komunikace III/02220

Ochranné pásmo vodovodního řádu

Řešeným územím probíhá vodovod v majetku Města Strakonice. Ochranné pásmo probíhá v šíři 5 m (2,5 m od osy vodovodu na obě strany).

Ochranné pásmo středotlakého plynovodu

V řešeném území se nachází nízkotlaký, středotlaký plynovod v majetku Jihočeské plynárenské a.s., Vrbenská 2, České Budějovice. Ochranné pásmo probíhá v šíři 2m (1m od osy plynovodu na obě strany).

Návrh regulačního plánu respektuje ochranná pásma inženýrských sítí.

Ochranné pásmo pozemků sloužící k plnění funkcí lesa

Ochranné pásmo lesa vyplývající ze zákona tvoří pruh od okraje lesa v šíři 50 m. Toto ochranné pásmo se týká situování staveb. V řešeném území jsou ochranná pásma pozemků sloužící k plnění funkcí lesa situována na západě souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES) a na východě souběžně s větrolamem Za Stínadly (lokální biokoridor LBK č. 466 – Za Stínadly). Stavby rodinných domů v západní části území jsou navrženy v ochranném pásmu pozemků určených k plnění funkcí lesa. Regulační plán předpokládá udělení výjimky z ochranného pásma na 20 metrů.

V řešeném území se nenacházejí stanovená záplavová území.

“

a nově se vkládá text ve znění:

„Limity využití území v řešeném území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou).

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizační stoky
- ochranné pásmo podzemního vedení NN
- ochranné pásmo STL plynovodu
- ochranné pásmo komunikačního vedení
- ochranné pásmo radioreléové trasy 0-50 m. n. t.
- ochranné pásmo letiště Strakonice
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod.

Ochranné pásmo lesa

K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba souhlas příslušného orgánu státní správy lesů. V řešeném území jsou pozemky dotčené vzdáleností 50 m od okraje lesa (pozemku sloužícího k plnění funkcí lesa) situovány na západě území souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES). V ochranném pásmu lesa se může provádět stavební činnost pouze na základě výjimky. Regulační plán předpokládá udělení výjimky na vzdálenost 25 metrů od okraje lesa.

”

[28]U názvu podkapitoly ve znění „f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability“ se ruší text ve znění „f)“ a nově se vkládá text ve znění „o)“

[29]U názvu podkapitoly ve znění „g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“ se ruší text ve znění „g)“ a nově se vkládá text ve znění „p)“

[30]Ruší se kapitola ve znění „h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona“ včetně textu ve znění:

„Regulační plán nevymezuje žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.“

[31]Za kapitolu s názvem „p) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) se nově vkládá kapitola s názvem „q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části“

[32]Do kapitoly „q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části“ se vkládá text ve znění:

„Textová část Regulačního plánu Větrolamka – úplné znění po vydání změny č. 1 obsahuje xx A4 (jednostranně tištěná titulní strana, jednostranně tištěná strana obsahu a oboustranně tištěný text výroku str. 1 – xx).

Grafická část řešení regulačního plánu obsahuje:

I.1. Hlavní výkres m 1:1 000
(obsahuje hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury)

I.2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací m 1:1 000

Grafická část řešení regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy,

Dokumentace úplného znění Regulačního plánu Větrolamka po vydání změny č. 1 obsahuje i výkres odůvodnění:

II.1. Koordinační výkres

m 1:1 000

Grafická část dokumentace úplného znění Regulačního plánu Větrolamka po vydání změny č. 1 obsahuje celkem 3 výkresy.

I.b. Údaje o počtu listů textové části výroku Změny č. 1 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. 1 RP je: 1A4 jednostranně tištěná *titulní strana*, 1A4 jednostranně tištěný *obsah* a 5A4 (str. 1-10) oboustranně tištěné části výroku. Celkem 7A4.

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

Grafická část řešení změny č. 1 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. 1 RP VĚTROLAMKA

II.a. Údaje o způsobu pořízení změny regulačního plánu

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

II.b. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu změny regulačního plánu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a souladu s územním plánem

II.b.1. Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Řešená plocha změny RP zcela zahrnuje rozsah platného RP Větrolamka. Hranice řešeného území je koordinována s vymezením zastavitelné plochy s indexem D14 z ÚP Strakonice v platném znění a modifikována na pozemkové hranice dle aktuálních podkladů vektorové katastrální mapy katastrálního území Dražejov u Strakonice, a to z důvodu podrobnějšího měřítka dokumentace regulačního plánu.

Řešená plocha se nachází ve východní části katastrálního území Dražejov u Strakonice na severozápadě města Strakonice. Z jihu navazuje na území města zastavěné rodinnými domy v městské části zvané Nový Dražejov, jejíž zástavba zahrnuje i část území RP, a to v podobě jednostranného zastavěné východní části ulice U Větrolamu. Na západním okraji řešeného území se nachází stávající větrolam „Ovčiny“ s 50 metrovým ochranným pásmem vymezeným pro pozemky určené k plnění funkcí lesa. Hlavní dopravní napojení lokality je realizováno z jihu stávající křižovatkou ulice Na Hrázi x U Větrolamu/Na Rozhledech. Napojení na inženýrské sítě je rovněž řešeno z ulic Na Hrázi a U Větrolamu.

Ze severu na řešené území plochy RP navazuje zastavitelná plocha D29, pro kterou je zpracována dokumentace „Územní studie Dražejov D29“ (zpracovatel: BUILDING INVESTMENT s.r.o, 12/2014). Ve fázi rozpracování změny RP byly prověřeny územní vztahy obou lokalit včetně dopravního propojení a byla vyhodnocena potřeba přepracování této územní studie. Změna RP je koordinována s rozpracovanou verzí Vyhledávací územní studie Dražejov D29.

II.b.2. 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, specifických oblastí, 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.

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

Řešené území změny RP je součástí Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen „AZÚR“), které byly vydány Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011 s účinností od 7. 11. 2011, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7 a 8 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabytí právní moci dne 18. 9. 2017, vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje s nabytím účinnosti aktualizace č. 8 dne 5. 10. 2021).

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

II.b.4. Vyhodnocení souladu s územním plánem

Řešené území změny RP je součástí Územního plánu Strakonice – úplné znění po změnách č. 1, 2, 3, 4, 7 a 8 (dále „ÚP“) zpracovaného Ing. arch. Štěpánkou Ťukalovou (UA Projekce), datum nabytí posledních změn č. 7 a 8 je k 11. 4. 2020.

ÚP vymezuje předmětnou lokalitu jako zastavitelnou plochu s indexem D14 s využitím Br – plochy bydlení rodinné domy a v severní části do území zasahuje část plochy s využitím Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň. 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 (Br, Pz) 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 podkroví. 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.

II.c. Posouzení souladu návrhu změny RP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

II.c.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.c.2. Soulad s úkoly územního plánování

§ 19 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 n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Při návrhu řešení RP jsou uplatňovány poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

Změna RP je 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).

Změna RP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

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

Změna RP je zpracována v souladu s příslušnými ustanovení 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.e. 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.b. 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.c. 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.d. 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.f. odůvodnění.

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

II.f.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny RP

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

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

Návrh změny RP byl vypracován na základě Obsahu Změny č. 1 Regulačního plánu Větrolamka, který byl schválen Zastupitelstvem města Strakonice.

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. 1 Regulačního plánu Větrolamka je:	
změna rozsahu řešeného území, plocha řešená regulačním plánem bude vymezena dle platného Územního plánu Strakonice (po změně č. 1,2,3,4,7,8)	řešené území změny RP je vymezeno v souladu s hranicí definovanou v platném ÚP
změna dopravního řešení spočívající v umístění komunikací a stanovení šířkových parametrů pozemních komunikací	změna RP upravuje dopravní řešení a stanovuje šířkové parametry komunikací
změna umístění a prostorového uspořádání staveb (změna parcelace) související se změnou dopravního řešení	změna RP definuje prostorové uspořádání staveb ve vazbě na úpravu dopravního řešení plochy
dopravní a technická infrastruktura, tj. obslužné komunikace a plochy pro dopravu v klidu na veřejných plochách a sítě technické infrastruktury, jsou dle platného Regulačního plánu Větrolamka veřejně prospěšné stavby, nově vymezená dopravní a technická infrastruktura nebude veřejně prospěšnými stavbami	změna RP prověřila vymezení veřejně prospěšných staveb v území
aktualizace zastavěného území v ploše, která je řešena regulačním plánem	změna RP aktualizuje zastavěné území u pozemku p.č. 1380/3 v k.ú. Dražejov u Strakonice
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

Změna č. 1 RP respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu, určeného zastupitele.

V obsahu změny nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

II.h. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Koncepce RP zůstala zachována při vymezení koridorů páteřních komunikací (sever-jih), kdy je převzato trasování komunikace U Větrolamu a Na Rozhledech. Dopravní skelet západní části území „Za ovčínským“ je obslužen průjezdnou komunikací propojující ulici Na Hrázi a U Větrolamu. Toto řešení je vhodnější z hlediska prostupnosti území a ochrany území u větrolamu, které je nově vymezeno jako nezastavitelné.

Na jihu je z RP vyřazen blok zahrnující zástavbu podél východní strany ulice Na Hrázi, a to v souladu s vymezeným polygonem plochy s indexem D14 v ÚP podmíněné zpracováním RP. Na tyto pozemky, které jsou součástí zastavěného území, se podmínka zpracování RP nevztahuje.

Východní část území má aktualizovaný dopravní skelet, který tvoří páteřní komunikace v pravidelném rastru sever-jih a východ- západ, navazující na rozpracovanou Vyhledávací územní studii Dražejov D29.

Přizpůsobena je parcelace, došlo ke zjednodušení v dělení pozemků a upřesnění regulace zástavby, které jsou podrobněji specifikovány formou vymezených regulačních prvků.

Při ulici U Větrolamu je z důvodu zastavění pozemků aktualizováno zastavěné území u pozemku p.č. 1380/3 v k.ú. Dražejov u Strakonice.

II.i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

II.i.1 Zdůvodnění přijatého řešení

➤ Odůvodnění změn v řešené lokalitě

Přijaté řešení změny Regulačního plánu Větrolamka je završením snahy pořizovatele a projektanta o zaktualizování platného RP, který byl vydán koncem roku 2007 a vyvstala nutnost jeho revize především z důvodu přezkoumání vymezeného řešeného území, aktuálně dostupných vektorových katastrálních map k. ú. Dražejov u Strakonic, prověření stanovené koncepce řešení a zjednodušení, ale podrobnějšího definování regulačních prvků.

Od nabytí účinnosti původního regulačního plánu (dne 5. 1. 2008) byla dle RP provedena výstavba na cca 1ha území zahrnující realizaci základního technického vybavení ulice U Větrolamu včetně výstavby 6 rodinných domů.

V důsledku již provedené a pokračující výstavby v rozvojovém území bylo aktualizováno zastavěné území v řešeném území.

➤ Zdůvodnění dopravní infrastruktury

Celá lokalita je členěna na jednotlivé bloky, jejichž ohraničení tvoří komunikace v uličním profilu zpravidla s jednostranným/oboustranným chodníkem v šíři 2,25 m a jízdními pruhy o š. 3,00 m, doplněnými zelenými pásy.

Dominantou západního bloku pozemků (č. 1-12) je stávající větrolam, jehož pásmo v šíři 25 m je vymezeno jako nezastavitelné území veřejné zeleně (VP1) přístupné pro pěší chodníkem od ulice U Větrolamu. V bloku je vedena páteřní komunikace „A“ funkční skupina D1 - obytná zóna (ev. zóna 30) v uličním profilu 8,00 m, která propojí stávající ulice Na Hrázi a U Větrolamu. Již realizovaná ulice U Větrolamu je ve realizovaném profilu š. 6,00 m jízdní pruhy + jednostranný chodník š. 1,5m doplněna po západní straně chodníkem š. 2,25 m, který je projektován s ohledem na zajištění bezbariérového užívání pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, tzn. 2,25 m (1,5 m + 0,5 m bezp. odstup od komunikace a 0,25 m odstup od plotu). Kromě rozšíření ulice se provede i její prodloužení směrem na sever (komunikace „B“). Stávající obratiště je ponecháno do doby zokruhování komunikace mimo řešené území RP, v budoucnu bude zrušeno a využito pro umístění např. veřejné zeleně, parkovacím stáním případně využito jako plocha pro shromažďování tříděného komunálního odpadu.

Další stávající komunikací v území je ulice Na Rozhledech, značená jako „C“. Je navrženo její rozšíření po východní straně do uličního profilu š. 8,00 m, funkční skupina D1- obytná zóna s nutností zúžení v místě napojení na ul. Na Hrázi, a to s ohledem na stávající stavby na pozemku p. č. 1107/57 v k.ú. Dražejov u Strakonic nacházejícího se mimo řešené území RP. Navazující východní bloky obytné zástavby jsou rozparcelovány v pravidelném rastru a dopravně obslouženy páteřní komunikací „D“ vedoucí od severu na jih a dále východním směrem. Navržený uliční profil je 10,00 m – 10,50 m, s jednostranným či oboustranným chodníkem, funkční skupina C či zóna 30. Lokálně je území doplněno kolmými parkovacími stáními. Rastr komunikací doplňuje severní komunikace „F“ a východní „G“, obě probíhají v řešeném území pouze částečně, z hlediska širších územních vazeb bude jejich propojení řešeno v navazující vyhledávací územní studii zpracované pro plochu D29.

➤ **Zdůvodnění technické infrastruktury**

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

Zásobování pitnou vodou bude řešeno novými vodovodními přípojkami ze stávajícího vodovodního řadu. Odkanalizování bude provedeno gravitačně, splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, kanalizační řad či jednotlivé splaškové přípojky budou napojeny na stávající splaškový kanalizační řad. Hospodaření s dešťovými vodami – u nových objektů RD musí být zajištěno hospodaření s dešťovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tzn. 1. přednostně jejich zasakování nebo 2. zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace. Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet, případně do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi, která bude zakončena vsakovacími zdržemi s řízeným odtokem či vsakovacími průlehy či studněmi apod., případně přepadem do dešťové kanalizace. Zásobování území elektrickou energií bude provedeno kabelovými rozvody NN vedenými zpravidla uličním profilem, jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelou skříní NN. Kapacitní dostatečnost napojení nových objektů bude posouzena v rámci navazující PD. Pro území je vymezena plocha pro umístění nové trafostanice v ploše VP3. Zásobování plynem bude provedeno novými rozvody vedenými v uličním profilem zakončenými přípojkami.

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.

➤ **Zdůvodnění koncepce plošného uspořádání**

Změnou RP je převzat z platného RP způsob využití pozemků s definovaným hlavním, přípustným i nepřípustným využitím u pozemků s využitím:

- 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.

Změnou RP je zrušen způsob využití pozemků z platného RP:

- vyhrazená zeleň, zahrada.

Platný RP vymezoval bodově formou vyznačených čtverců o velikosti cca 15x15 m pozemky „bydlení v rodinných domech“ pro umístění staveb RD a okolní pozemky jako „vyhrazenou zeleň a zahrady“. Realizovaná zástavba respektovala plošné vymezení pro bydlení zčásti, půdorysy staveb realizovaných jsou členité, nelze plošně stavby umisťovat v souladu s „bodovým“ definováním“. Změnou RP je přistoupeno k označení celého pozemku způsobem využití „bydlení v rodinných domech“ s tím, že polohu budoucích objektů definují stanovené prvky prostorového uspořádání. Z toho důvodu je rozšířeno využití pozemků „bydlení v rodinných domech“ o přípustné využití *plochy soukromé zeleně a zahrad*.

➤ **Zdůvodnění zvolených podmínek pro umístění a prostorového řešení staveb**

V platném RP byly navrženy prvky plošného a prostorového uspořádání území a architektonického řešení. Plošné regulace stavovovaly závaznou uliční čáru v odstupech 5-20 metrů od hranice pozemku, definovali koeficient zastavění 0,3 a regulovali výškovou hladinu na jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví anebo max. dvě nadzemní podlaží.

Změna RP vnáší do území jasnější regulace včetně definic jednotlivých pojmů.

Na základě podmínek vyplývajících z ÚP je v území umožněna zástavba izolovanými rodinnými domy (případně dvojdomy) s max dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím, s možností podsklepení. Tato regulace mění původní nastavení, a to z odkazem na ÚP, který pro plochy bydlení umožňuje až 2NP s podkrovím. Změna RP využívá i pojem „výška zástavby“, kdy kromě definování výšky počtem plných podlaží omezuje výšku staveb a stanovuje u staveb maximální výšku hřebene na max. 10 m nad původní terén. U rovných střech se tento údaj vztahuje k výšce atiky.

Pro umístění staveb je využit zejména regulační prvek „stavební čára“, který určuje povinnou polohu hlavního objemu objektu rodinného domu na pozemku vůči vnějšímu okolí bloku. Stavební čára je vzdálenosti 5,0 m od hrany pozemku a veřejného komunikačního prostoru. Je překročitelná i podkročitelná, ale pouze za jasně definovaných zásad. Cílem je, aby stavby vznikly v pravidelném rastru a odstupu od komunikace. Platí, že 60% plochy příslušného průčelí objektu musí respektovat stanovenou stavební čáru.

Změna RP upřesňuje význam regulace zastavění pozemku. Definuje Koeficient zastavění pozemku (KZP) a Koeficient minimálního podílu zeleně (KAP), tzn. využívá nástroje pro jasnou regulaci zastavění jednotlivých pozemků při zachování dostatečných ploch pro zeleň převážně soukromého charakteru a zahrad u RD s biologicky aktivními plochami.

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.

➤ **Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství**

Platný RP vymezoval pozemky veřejné zeleně, které byly vymezeny v jiné poloze, než předpokládá platný ÚP. V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství *Pv – Plochy veřejných prostranství* je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. náměstí a návsi, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, prostory významného křížení, místní a účelové komunikace v sídlech, některé prvky veřejné zeleně nezahrnuté do ploch sídelní zeleně. Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářejících ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídle a plnících funkci kompoziční a odpočinkovou, jsou zahrnuty do ploch zeleně (*Pz – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň*). Základním nástrojem pro rozčlenění ploch je posouzení poměru zastoupení biologicky aktivních ploch v území.

Severní část území RP je součástí plochy Pz vymezené v ÚP, což je změnou RP respektováno a pozemky jsou vymezeny jako **veřejná zeleň** s indexy VP3 a západní část VP4. Nad rámec ploch z ÚP jsou pro funkci zeleně navrženy i pozemky VP1, VP2 a východní část VP4. Rozsáhlé území VP1 tvoří přirozený předěl lesního pozemku větrolamu Ovčiny a využívá vzdálenost 25 m od okraje lesa. Celková výměry pozemků VP určených pro veřejnou zeleň v území RP odpovídá v souhrnu 9 356 m². Rozloha území RP je 89 491 m², území zastavitelné plochy D14 82 763 m².

Z výše uvedených hodnot je zřejmé, že pozemky „veřejné zeleně“ odpovídají 10,5 % z výměry řešeného území, resp. 8,8 % z výměry zastavitelné plochy.

Pozemky „veřejné zeleně“ 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.).

➤ **Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**

Změna RP nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani opatření a ruší všechny, které byly vymezeny v platném RP.

II.i.2 Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu ke změnám výrokové části RP

Bod [1]	Název kapitoly ve znění „ 1.1. Základní údaje dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb. “ se ruší a nově se vkládá text ve znění: „ I. Textová část výroku “
	Odůvodnění: Značení kapitol je oproti původnímu RP z důvodu zvýšení přehlednosti upraveno a zjednodušeno při zachování jejich obsahu.
Bod [2]	V kapitole b) podmínky pro vymezení a využití pozemků u využití pozemků <u>bydlení v rodinných domech</u>) se v ad 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládá třetí odrážka s textem ve znění: „- plochy soukromé zeleně a zahrad“
	Odůvodnění: Změnou RP je předefinováno funkční využití ploch tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, v jakém plošném rozsahu v rámci stavebního pozemku je možné umístit hlavní stavbu RD. Platný RP vymezoval funkční regulativ plošným piktogramem ve tvaru červeného čtverce, který definoval jako „bydlení v rodinných domech“, okolní plochy byly zobrazeny jako „vyhrazená zeleň a zahrady“. Změna definuje ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ, kdy do způsobu „bydlení v rodinných domech“ zahrnuje celé pozemky, tj. včetně budoucích zahrad a regulačními prvky upřesňuje zastavitelnou plochu pro umístění rodinných domů. Ve vazbě na to je do využití „bydlení v rodinných domech“ zahrnuto nově „plochy soukromé zeleně a zahrady“
Bod [3]	V kapitole b) podmínky pro vymezení a využití pozemků se ruší u využití pozemků <u>bydlení v rodinných domech</u> u odrážky 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ část textu ve znění: „; k územnímu nebo stavebnímu řízení je nutné stanovisko Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra“
	Odůvodnění: Text se vypouští z důvodu neexistence „Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra“.
Bod [4]	V kapitole b) podmínky pro vymezení a využití pozemků se ruší u využití pozemků <u>bydlení v rodinných domech</u> u odrážky 4. text ve znění: „Při výstavbě rodinného domu musí být zřízeno minimálně jedno parkovací místo pro každou bytovou jednotku.“

	a nově se vkládá text ve znění: „Při výstavbě rodinného domu musí být zřízena minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 rodinný dům. Při výstavbě rodinného domu o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.“ <u>Odůvodnění:</u> Úpravou definice je upřesněna povinnost zřízení parkovacích stání s důrazem na rozlišení rodinných domů s více bytovými jednotkami.
Bod [5]	V kapitole b) podmínky pro vymezení a využití pozemků se ruší podkapitola <u>vyhrazená zeleň, zahrada</u>, tj. text ve znění: ” vyhrazená zeleň, zahrada 1. Plochy vyhrazené zeleně a zahrad jsou území soukromé nebo polosoukromé zeleně sloužící pro rekreaci obyvatel. 2. PŘÍPUSTNÉ JSOU: - vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy (trávníky, záhony, keře, stromy) - parkové a terénní úpravy - na pozemku rodinného domu lze umístit stavby a zařízení, které bezprostředně souvisí s funkcí bydlení a které jsou v souladu s příslušnými právními předpisy - na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě; podnikatelská činnost nesmí ovlivňovat sousedství a obytnou pohodu na okolních plochách (kancelář, ordinace, atelier, řemeslnická dílna, prodejna) - stavby rodinných domů a další stavby a zařízení včetně jejich provozu musí být v souladu s hygienickými předpisy a dalšími souvisejícími právními předpisy (bude prokázáno nejpozději při stavebním řízení); k územnímu nebo stavebnímu řízení je nutné stanovisko Sekce spojení a komunikací Ministerstva vnitra 3. NEPŘÍPUSTNÉ JSOU: - stavby a funkce, které nesouvisí s bydlením, rekreační funkcí a s využitím zahrad ” <u>Odůvodnění:</u> Změnou RP je předdefinováno funkční využití ploch tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, v jakém plošném rozsahu v rámci stavebního pozemku je možné umístit hlavní stavbu RD. Platný RP vymezoval funkční regulativ plošným piktogramem ve tvaru červeného čtverce, který definoval jako „bydlení v rodinných domech“, okolní plochy byly zobrazeny jako „vyhrazená zeleň a zahrady“. Změna definuje ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ, kdy do způsobu „bydlení v rodinných domech“ zahrnuje celé pozemky, tj. včetně budoucích zahrad a regulačními prvky upřesňuje zastavitelnou plochu pro umístění rodinných domů. Ve vazbě na to je využití „vyhrazená zeleň, zahrada“ jako funkční regulativ zrušena.
Bod [6]	V kapitole b) podmínky pro vymezení a využití pozemků u využití pozemků <u>chodníky</u> se v ad 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládají odrážky s textem ve znění: ” - sjezdy na pozemky - veřejná zeleň - komunikace ”

	<u>Odůvodnění:</u> Do podmínek využití pozemků „chodníků“ se doplňuje využití, u kterého zpracovatel předpokládá, že lze u pozemku využít. Tzn. chodníkový sjezd na pozemek, případně, když se v navazující PD nalezne vhodnější řešení uspořádání uličního profilu, je možné za dodržení nastavených principů např. posunout jízdní pás na úroveň chodníků a vymezit namísto oboustranného chodníku jeden širší, jednostranný apod.
Bod [7]	V kapitole b) podmínky pro vymezení a využití pozemků u využití pozemků <u>komunikace</u> se v ad 2. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ vkládají odrážky s textem ve znění: ” - chodníky - veřejná zeleň ” <u>Odůvodnění:</u> Do podmínek využití pozemků „komunikace“ se doplňuje využití, u kterého zpracovatel předpokládá, že lze u pozemku využít. V případě, že se v navazující PD nalezne vhodnější řešení uspořádání uličního profilu, je možné za dodržení nastavených principů např. posunout jízdní pás na úroveň chodníků a vymezit namísto oboustranného chodníku jeden širší, jednostranný.
Bod [8]	V kapitole c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ vkládá za text ve znění „630 kVA“ text ve znění: „umístěné na pozemku veřejného prostranství VP3“. <u>Odůvodnění:</u> Vložený text blíže lokalizuje místo pro umístění trafostanice.
Bod [9]	V kapitole c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ ruší text ve znění: „E-ON“ a nově vkládá text ve znění: „provozovatele distribuční sítě“ <u>Odůvodnění:</u> Úpravou textu dochází ke generalizaci pojmu.
Bod [10]	V kapitole c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ ruší text ve znění: „736005 Prostorová úprava“ a nově se vkládá text ve znění: „73 6005 Prostorové uspořádání“ <u>Odůvodnění:</u> Úprava z důvodu aktualizace názvu technické normy.
Bod [11]	V kapitole c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury se v odstavci „zásobování elektrickou energií“ ruší text ve znění: „222/1994 Sb.“ a nově se vkládá text ve znění: „č. 458/2000 Sb.“ <u>Odůvodnění:</u> Úprava z důvodu aktualizace platného zákona.
Bod [12]	V kapitole d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se v odstavci „Přírodní hodnoty“ doplňuje za slovo „domy“ text ve znění: „, zcela zastavěná je i východní část ulice U Větrolamu“ <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o upřesnění rozvoje lokality.
Bod [13]	V kapitole d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se v odstavci „Civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty“ ruší text ve znění: „podél ulice Na Hrázi“ <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o upřesnění rozvoje lokality.

Bod [14]	Do názvu kapitoly „f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví“ se doplňuje text ve znění: „a pro požární ochranu“						
	<u>Odůvodnění:</u> Doplnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.						
Bod [15]	Do kapitoly „f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu“ se doplňuje text ve znění: „Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším projektovém stupni projektové dokumentace.“ <u>Odůvodnění:</u> Změnou se doplňují základní požadavky pro požární ochranu dotčeného území.						
Bod [16]	V názvu kapitoly „g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel“ se ruší text ve znění: „, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel“ <u>Odůvodnění:</u> Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.						
Bod [17]	V kapitole g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se ruší text ve znění: „ Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou definovány v § 2 písm. l) a m) zákona č. 183/2006 Sb. Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou a občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu) určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. Návrh veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel je zobrazen v samostatné grafické příloze regulačního plánu. <table><tr><th>Veřejně prospěšná stavba</th><th>katastrální území</th><th>pozemek č.</th></tr><tr><td>komunikace C1 (šířka 8 metrů) s chodníky (šířky 1,8 metru)</td><td>Dražejov u Strakonice</td><td>1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1107/25, 1380, 1107/33, 1107/32, 1107/28, 1382, 1107/24, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1381/1, 1381/2, 1217/1, 1217/2</td></tr></table>	Veřejně prospěšná stavba	katastrální území	pozemek č.	komunikace C1 (šířka 8 metrů) s chodníky (šířky 1,8 metru)	Dražejov u Strakonice	1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1107/25, 1380, 1107/33, 1107/32, 1107/28, 1382, 1107/24, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1381/1, 1381/2, 1217/1, 1217/2
Veřejně prospěšná stavba	katastrální území	pozemek č.					
komunikace C1 (šířka 8 metrů) s chodníky (šířky 1,8 metru)	Dražejov u Strakonice	1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1107/25, 1380, 1107/33, 1107/32, 1107/28, 1382, 1107/24, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1381/1, 1381/2, 1217/1, 1217/2					

	trafostanice kabelová 22/0,4 kV, 630 kVA	Dražejov Strakonic	u	1330
	kabelové vedení NN 0,4 kVA	Dražejov Strakonic	u	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
	kabel veřejného osvětlení	Dražejov Strakonic	u	1107/25, 1380, 1330, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1383, 1384, 1107/7
	kanalizace	Dražejov Strakonic	u	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
	vodovod	Dražejov Strakonic	u	1384, 1383, 1107/25, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1332/1, 1334/1
	středotlaký plynovod	Dražejov Strakonic	u	1107/25, 1380, 1330, 1220, 1219, 1218, 1216, 1215, 1214, 1213/1, 1212/1, 1211, 1210, 1209/1, 1107/57, 1107/58, 1217/1, 1217/2, 1334/1
” a nově vkládá text ve znění: „V řešeném území regulačního plánu nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.“				
Odůvodnění: V souladu s požadavky na obsah změny RP se v území ruší všechny vymezené veřejně prospěšné stavby.				
Bod [18]	Název kapitoly ve znění „h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel“ se ruší a nově vkládá text ve znění: „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“			
	Odůvodnění: Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.			
Bod [19]	Ruší se podkapitola j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části , včetně textu ve znění: „Dokumentace regulačního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 8 listů textové části (strany 1 až 8 tohoto opatření obecné povahy), odůvodnění regulačního plánu obsahuje 11 listů (strany 8 až 18 tohoto opatření obecné povahy), celkem 18 listů. Grafická část regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření jako jeho příloha č. 1, obsahuje: 1. hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury včetně graficky vyjádřitelných podmínek umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky			

	územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují 2. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Grafická část odůvodnění regulačního plánu, která je nedílnou součástí tohoto opatření jako jeho příloha č. 2, obsahuje: 3. koordinační výkres, 4. výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, 5. výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Regulační plán je zpracován v šesti vyhotoveních.“
	<u>Odůvodnění:</u> Kapitola se ruší, resp. bude nově po přejmenování a aktualizaci vložena na závěr textové části výroku, v rámci dalšího bodu, viz níže.
Bod [20]	Ruší se název kapitoly ve znění „1.2. Doplňující údaje dle přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb.“
	<u>Odůvodnění:</u> Značení kapitol je oproti původnímu RP z důvodu zvýšení přehlednosti upraveno a zjednodušeno při zachování jejich obsahu.
Bod [21]	U názvu podkapitoly ve znění „a) druh a účel umísťovaných staveb“ se ruší text ve znění: „a)“ a nově vkládá text ve znění: „j)“
	<u>Odůvodnění:</u> Upřesnění číslování kapitoly z důvodu zachování posloupnosti.
Bod [22]	Text názvu kapitoly ve znění „b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)“ se ruší a nově vkládá text ve znění: „k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu“
	<u>Odůvodnění:</u> Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou. Upřesnění číslování kapitoly z důvodu zachování posloupnosti.
Bod [23]	V kapitole „k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu“ se ruší text ve znění: ” V regulačním plánu jsou navrženy tyto prvky plošného a prostorového uspořádání území a architektonického řešení: Plošná regulace: Poměr plochy zastavěné objekty ku celkové ploše pozemku (parcely rodinného domu) nesmí překročit 0,3. Je stanovena závazná uliční čára 5, 7,5, 10, 15 a 20 metrů od hranice pozemku a uliční čára specifická pro hnízdové uspořádání (hlavní výkres v grafické části). Stavby budou umísťovány za předpokladu dodržení podmínek stanovených stavebním zákonem (vzájemné odstupy staveb) a ustanovení platných předpisů (např. norma pro oslunění apod.). Výšková regulace: Výška zástavby u funkčního využití bydlení v rodinných domech se stanovuje na jedno

	nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, maximálně na dvě nadzemní podlaží. Objemová regulace: Sklon střechy, její tvar a krytina nejsou stanoveny.“ A vkládá text ve znění: ” • <u>Druh objektu na stavebním pozemku</u> - izolované rodinné domy (případně dvojdomy) s max. II. NP a obytným podkrovím, s možností podsklepení • <u>Hranice mezi pozemky (parcelace)</u> Rozdělení bloku na jednotlivé pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou hranicí stavebních pozemků. Rozdělení vychází z údajů Katastru nemovitostí (KN), některé stavební pozemky jsou tvořeny z více parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Rozhraní může být vedeno po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN. • <u>Blok</u> Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jedním stavebním pozemkem, vymezená zpravidla veřejnými prostranstvími nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Bloky jsou vymezovány podle společných znaků: polohy, charakteru, využití, vlastnictví apod. Hranice bloku je v zastavěném území vedena po stávajících pozemkových hranicích, v zastavitelných plochách definuje budoucí hranici mezi pozemky. Hranice bloku odpovídá rozhraní mezi veřejným prostorem vymezeným k umístění komunikace (vč. chodníků, zelených pásů) či veřejného prostranství a současnými či budoucími stavebními pozemky. • <u>Umístění staveb</u> Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou. Zastavitelná plocha pro RD je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou stavební čarou a stavební hranicí. Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektů rodinných domů (RD) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku. Stavební čára je: ▪ překročitelná (směrem ke komunikaci) v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy), ▪ podkročitelná (směrem do nitra pozemku) v rozsahu max. 40 % plochy průčelí.
--	---

Pokud bude při umístění objektu RD využita překročitelnost/podkročitelnost platí, že min. 60 % plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou stavební čáru.

Stavební čára nemusí být po celé své délce souvisle zastavěná budovou.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním). V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku, platí pro hlavní objekty

- je nepřekročitelná,
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,

- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Zastavitelná plocha pro RD – vymezuje prostor pro umístění RD při respektování jeho umístění vůči stavební čáře. Umístění doplňkových objektů do zastavitelné plochy pro RD je přípustné.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty – vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, zahradní domky, bazény do 40 m² zastavěné plochy apod.).

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od navrhovaných hranic pozemků takto: 5,0 m od hranic pozemku sousedících s navrhovanou obslužnou komunikací, 2,0 m od ostatních hranic, ve výjimečných případech a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku, je možné doplňkovou stavbu umístit na hranici stavebního pozemku.

• **Koeficient zastavění pozemku (KZP)**

Poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch na regulovaném pozemku k výměře tohoto pozemku. Vyjadřuje maximální podíl zastavění.

Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i ostatní budovy, bazény a doplňkové objekty..

Hlavní budova – slouží stanovenému hlavnímu a přípustnému využití pozemku.

Ostatní budova – budova prostorově oddělená od hlavní budovy nebo k ní přistavěná, například drobné stavby a jednotlivé garáže (popřípadě dvougaráže) a další doprovodné budovy na pozemku (pergoly, sklady zahradního nářadí, zahradní domky, přístřešky pro automobil, zimní zahrady, apod.), které podporují funkci hlavní budovy.

U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje **KPZ ≤ 0,40**.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Příklad výpočtu:

	$KZP \leq 0,40$ - hodnota vyjadřuje, že na o velikosti 1 000 m² smí být součet všech zastavěných ploch roven max. 400 m² $KZP = [(zastavěná\ plocha\ RD) + (zahradní\ domek) + (dvougaráž)]$ / plocha pozemku $KZP = [(250) + (50) + (100)] / 1000$ $KZP = 0,40$ Koeficient se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebního pozemku. • <u>Koeficient minimálního podílu zeleně (KAP)</u> Poměr mezi součtem výměr biologicky aktivních ploch na regulovaném pozemku k celkové výměře tohoto pozemku. Vyjadřuje minimální podíl Biologicky aktivní plochou se rozumí: zatravněné plochy, záhony, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň, přírodní jezírka, apod., tj. plochy schopné vsakování dešťové vody. Mezi biologicky aktivní plochy se nezapočítávají plochy zadráždžené zatravněvací dlažbou. U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje KAP $\geq 0,40$. Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Příklad výpočtu: $KAP \geq 0,40$ - hodnota vyjadřuje, že na o velikosti 1 000 m² musí být součet všech biologicky aktivních ploch roven min. 400 m² $KAP = [(travníky) + (rekreační\ zeleň) + (přírodní\ jezírko)]$ / plocha pozemku $KAP = [(200) + (150) + (50)] / 1000$ $KAP = 0,40$ Koeficient se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebního pozemku. • <u>Výška zástavby</u> Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I). <u>V případě možného obytného podkroví</u> je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +. <u>V případě možnosti podsklepení</u> v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - . Podkroví (I+) je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,3 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží. Výška zástavby stanovená RP: - max. výška RD je stanovena jako II. NP s obytným podkrovím , přípustné jsou nižší objekty - podsklepení je přípustné u hlavních i doplňkových objektů
--	--

	- maximální výška hřebene (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na max. 10 m nad původní terén. - úroveň podlahy (± 0) 1. NP bude max. 0,5 m nad úroveň původního terénu - <u>původní terén</u> - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby • <u>Parkování a odstavování vozidel</u> Pro stavby RD platí povinnost zřídit minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. • <u>Požadavky na oplocení</u> Udává přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení části stavebního pozemku, která je ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru. Výška oplocení – max. 1,7 m. Vzhled oplocení musí ladit s prvky a materiály objektů RD. Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí, ani snížit rozhledovým poměrům u výjezdů a křižovatek. Oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru není regulováno. • <u>Tvary střech, sklon střech, orientace hřebene střech, materiálové řešení, zeleň</u> Tvary ani typy střech nejsou regulovány, sklon střech není definován. Materiálové řešení není limitováno. V navržených zelených pásích s využitím jako veřejná prostranství s převahou zeleně navržených podél komunikací lze umístit stromové aleje. „ <u>Odůvodnění:</u> Změnou RP byly upřesněny regulační prvky tak, aby bylo srozumitelné, za jakých plošných a prostorových podmínek lze v území umisťovat objekty. Způsob vychází z platného RP, dle kterého byly již některé stavby RD umístěny. V souladu s původně nastavenou regulací jsou definovány podmínky ve změně.
Bod [24]	U názvu podkapitoly ve znění „c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“ se ruší text ve znění „c)“ a nově vkládá text ve znění: „l“ <u>Odůvodnění:</u> Upřesnění číslování kapitoly z důvodu zachování posloupnosti.
Bod [25]	Text názvu kapitoly ve znění „d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území“ se ruší a nově se vkládá text ve znění: „m) podmínky pro změnu využití území a podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území“ <u>Odůvodnění:</u> Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.
Bod [26]	U názvu podkapitoly ve znění „e) podmínky pro vymezená ochranná pásma“ se ruší text ve znění: „e)“ a nově se vkládá text ve znění „n)“ <u>Odůvodnění:</u> Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.
Bod [27]	V kapitole n) podmínky pro vymezená ochranná pásma se ruší text ve znění: „ <u>Ochranné pásmo elektrického vedení</u>“

V řešeném území se nachází podzemní kabely VN 22 kV, podzemní kabely NN 0,4 kV a nadzemní vedení VN 22 kV v majetku EON Provozně obchodní správa Strakonice, Holečkova 506, 386 01 Strakonice. Ochranné pásmo u podzemního kabelu VN 22 kV a podzemního kabelu NN 0,4 kV je v šíři 2m (1m od osy vedení na obě strany). Ochranné pásmo u nadzemního kabelu VN 22 kV je v šíři 14m (7m od osy vedení na obě strany). <u>Ochranné pásmo kanalizačního řádu</u> <u>Ochranné pásmo komunikace I/22</u> <u>Ochranné pásmo komunikace III/02220</u> <u>Ochranné pásmo vodovodního řádu</u> Řešeným územím probíhá vodovod v majetku Města Strakonice. Ochranné pásmo probíhá v šíři 5 m (2,5 m od osy vodovodu na obě strany). <u>Ochranné pásmo středotlakého plynovodu</u> V řešeném územím se nachází nízkotlaký, středotlaký plynovod v majetku Jihočeské plynárenské a.s., Vrbenská 2, České Budějovice. Ochranné pásmo probíhá v šíři 2m (1m od osy plynovodu na obě strany). Návrh regulačního plánu respektuje ochranná pásma inženýrských sítí. <u>Ochranné pásmo pozemků sloužících k plnění funkcí lesa</u> Ochranné pásmo lesa vyplývající ze zákona tvoří pruh od okraje lesa v šíři 50 m. Toto ochranné pásmo se týká situování staveb. V řešeném území jsou ochranná pásma pozemků sloužících k plnění funkcí lesa situována na západě souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES) a na východě souběžně s větrolamem Za Stínadly (lokální biokoridor LBK č. 466 – Za Stínadly). Stavby rodinných domů v západní části území jsou navrženy v ochranném pásmu pozemků určených k plnění funkcí lesa. Regulační plán předpokládá udělení výjimky z ochranného pásma na 20 metrů. V řešeném území se nenacházejí stanovená záplavová území. “ a nově se vkládá text ve znění: „Limity využití území v řešeném území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou). V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území: - ochranné pásmo vodovodního řádu - ochranné pásmo kanalizační stoky - ochranné pásmo podzemního vedení NN - ochranné pásmo STL plynovodu - ochranné pásmo komunikačního vedení - ochranné pásmo radioreléové trasy 0-50 m. n. t. - ochranné pásmo letiště Strakonice - zranitelná oblast povrchových a podzemních vod. Ochranné pásmo lesa K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba souhlas příslušného orgánu státní správy lesů. V řešeném území jsou pozemky dotčené vzdáleností 50 m od okraje lesa (pozemku sloužícího k plnění funkcí lesa) situovány na západě území souběžně s větrolamem Ovčiny (interaktivní prvek IP č. 221 – Ovčiny, ÚSES). V ochranném pásmu lesa se může provádět stavební činnost pouze na základě výjimky. Regulační plán předpokládá udělení výjimky na vzdálenost 25 metrů od okraje lesa. „ <u>Odůvodnění:</u> V rámci změny č. 1 RP byly aktualizovány limity využití území v grafické části dle nejaktuálnějších územně analytických podkladů a podkladů obdržených od MÚ Strakonice a v souvislosti s tím je upraveno znění textové části RP.

Bod [28]	U názvu podkapitoly ve znění „f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability“ se ruší text ve znění „f)“ a nově se vkládá text ve znění „o)“ <u>Odůvodnění:</u> Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.
Bod [29]	U názvu podkapitoly ve znění „g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“ se ruší text ve znění „g)“ a nově se vkládá text ve znění „p)“ <u>Odůvodnění:</u> Upřesnění názvu kapitoly v souladu s předpisy a vyhláškou.
Bod [30]	Ruší se kapitola ve znění „h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona“ včetně textu ve znění: „Regulační plán nevymezuje žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.“ <u>Odůvodnění:</u> Kapitola je zrušena z důvodu nadbytečnosti.
Bod [31]	Za kapitolu s názvem „p) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) se nově vkládá kapitola s názvem „q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části“ <u>Odůvodnění:</u> Jedná se o přemístění kapitoly na závěr textové části výroku, a to z důvodu přehlednosti.
Bod [32]	Do kapitoly „q) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části“ se vkládá text ve znění: „Textová část Regulačního plánu Větrořlamka – úplné znění po vydání změny č. 1 obsahuje xx A4 (jednostranně tištěná titulní strana, jednostranně tištěná strana obsahu a oboustranně tištěný text výroku str. 1 – xx). Grafická část řešení regulačního plánu obsahuje: I.1. Hlavní výkres m 1:1 000 (obsahuje hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury) I.2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací m 1:1 000 Grafická část řešení regulačního plánu obsahuje celkem 2 výkresy, Dokumentace úplného znění Regulačního plánu Větrořlamka po vydání změny č. 1 obsahuje i výkres odůvodnění: II.1. Koordinační výkres m 1:1 000 Grafická část dokumentace úplného znění Regulačního plánu Větrořlamka po vydání změny č. 1 obsahuje celkem 3 výkresy. <u>Odůvodnění:</u> Vložení obsahu kapitoly je v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb.

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 50 m od okraje lesa (PUPFL), které jsou situovány v západní části lokality. V ochranném pásmu lesa 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 vysazené 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

Bude doplněno po ukončení projednávání změny.

II.m. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po ukončení projednávání změny.

II.n. Údaje o počtu listů textové části odůvodnění změny č. 1 RP a údaje o počtu výkresů k ní připojené grafické části

Textová část odůvodnění změny č. 1 RP obsahuje celkem 13A4 (oboustranně tištěné str. 11–35).

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. 1 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 s vyznačením změn

Srovnávací text s vyznačením změn je zařazen jako příloha Změny č. 1 RP Větrolamka - začíná na následující straně. Textový dokument je samostatně číslován (Příloha str. 1-13).

Výtisk obsahuje 13A4 (jednostranně tištěné str. 1-13)