

**PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK**

Husova 4, České Budějovice 370 01, tel. 387 311 238, mobil 605 277 998, DIČ CZ 25194771



# ZMĚNA Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU MLADOŠOVICE (4. RP) B-19

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Červenec 2024

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Lhota u Vlachovic

.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Mladošovice</b>  Ing. arch. Jindřiška Kupcová oprávněná úřední osoba pořizovatele	Správní orgán, který RP vydal <b>ZASTUPITELSTVO OBCE MLADOŠOVICE</b>
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

## OBSAH

<b>ZMĚNA Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU MLADOŠOVICE 4.RP .....</b>	<b>3</b>
<b>ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>4</b>
a) postup pořízení a zpracování regulačního plánu.....	4
b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem.....	4
c) údaje o splnění zadání regulačního plánu .....	4
d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	5
e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	6
f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	6
g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	6
h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob .....	6
i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	6
j) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	6
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	6

## ZMĚNA Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU MLADOŠOVICE 4.RP

### Regulační plán Mladošovice se mění následovně:

- V kapitole **a) vymezení řešené plochy** se v tabulce **Identifikace parcel v řešeném území** v řádku **39/13, 39/14, 39/15** nahrazuje text: „*Marek Jaroslav a Marková Jana*“ textem „Mgr. Veronika Kovářová“.
- V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** v odstavci **plochy pro umístění rodinného domu B-19a** se nahrazuje text: „*15*“ textem: „56“, text: „*20*“ textem: „80“.
- V kapitole **b) podmínky pro vymezení a využití pozemků** v odstavci **plochy pro umístění rodinného domu B-19a** se ruší text: „*Na ploše B-19/a budou umístěny maximálně 2 objekty hlavní.*“.
- V kapitole **j) druh a účel umísťovaných staveb** se vkládá text: „, B-19/stav – již realizovaný objekt“.

## ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### a) postup pořízení a zpracování regulačního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

### b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

#### Vyhodnocení koordinace plochy z hlediska širších vztahů

- Využívání řešené plochy je v souladu se zájmy v rámci širších územních vztahů, respektuje vazby na okolí včetně ochrany krajinného rázu a příslušnosti částí řešeného území dle CHOPAV Třeboňská pánev.

Tyto skutečnosti jsou v řešení regulačního plánu zohledněny jak v celkové urbanistické koncepci, tak v ochraně hodnot území i podmínkách využití a vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb (*kap. b., c., d., k. a další*). Řešená plocha je součástí rozvojové lokality bydlení obce Mladošovice a je dlouhodobě zakotvena v územním plánu.

#### Vyhodnocení souladu s územním plánem obce Mladošovice

Návrh Změny č. 1 regulačního plánu je v souladu s platným územním plánem vyjma vymezeného řešeného území. Lokalita řešená Změnou č. 1 regulačního plánu je pouze zpřesňována a podrobněji regulována. V rámci regulačního plánu jsou definovány podrobnější členění (podtypy) ploch bydlení z důvodu zpřesnění a vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešené území Změny č. 1 RP Mladošovice bylo upraveno dle platného regulačního plánu, a to pouze na měněnou část regulačního plánu, kterou jsou pozemky parc. č. 39/13, 39./14, 39/15. Obdobně jako při zpracovávání regulačního plánu je rozšířeno řešené území také na pozemek parc. 39/13 z důvodu, že se jedná o ucelenou plochu s rozdílným způsobem využití. Rozšířená část plochy (B-19) byla přidána i z důvodu, že se jedná o pozemek stejného majitele. Vzhledem k tomu, že by část pozemků byla regulována a část nikoli hrozilo by riziko vzniku staveb, které by z urbanistického ani z architektonického hlediska nerespektovali tradiční venkovskou architekturu ani krajinný ráz obce.

Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území.

#### Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

Z této dokumentace nevyplývají žádné požadavky pro řešené území. Řešené území není dotčeno rozvojovou oblastí ani plochou ani rozvojových os a není součástí specifické oblasti.

#### Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Z hlediska územně analytických podkladů nejsou dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

#### Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Řešením regulačního plánu nejsou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin.

Z hlediska řešení požární ochrany v návrhu regulačního plánu byly vyřešeny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, včetně potřebného dimenzování technické infrastruktury pro zabezpečení požární vody. Šířky veřejných profilů jsou dostatečné pro všechny složky IZS, včetně požadavků na vyhovující únosnost podloží.

### c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh Změny č. 1 regulačního plánu splnil zadání, které bylo součástí vydaného územního plánu Mladošovice. Na řešeném území RP se nenachází žádná veřejně prospěšná stavba. Z toho důvodu byl vypuštěn samostatný výkres veřejně prospěšných staveb.

Řešené území bylo upraveno a zpřesněno z důvodu komplexního řešení. Zdůvodnění úpravy řešeného území je popsáno výše v odůvodnění viz kapitole b).

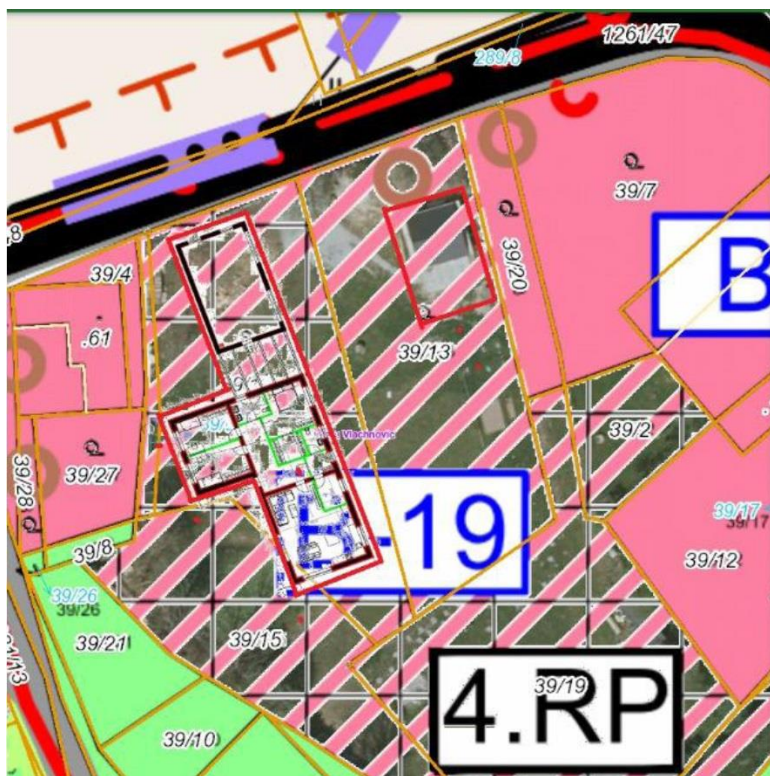
#### d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu řešeného regulačního plánu. Regulační plán nemění koncepci územního plánu, pouze zpřesňuje a vymezuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení vychází z urbanistické struktury obce, architektonického a krajinného rázu obce.

##### Urbanistická koncepce

Změna č. 1 RP Mladošovice je zpracována na základě požadavku vlastníka a stavebníka. V průběhu doby došlo ke změně vlastnických vztahů na měněné části regulačního plánu. Stavebník rovněž uvažuje s odlišným umístěním záměru rodinného domu, který nevyhovuje současnému regulačnímu plánu.

Stavebník předložil konkrétní záměr rodinného domu, na jehož podkladě dochází k individuálnímu posouzení záměru. Vzhledem ke skutečnosti, že předložený záměr je v souladu s respektováním hodnot v sídle Lhota a nijak nenarušuje urbanistickou koncepci, je změnou RP upraveno vymezení zastavitelné plochy B-19a.



Plocha B-19a je vymezena pro umístění stavby rodinného domu včetně dalších součástí. Na základě předaného podkladu jsou upraveny stavební čáry – nepřekročitelné (pro stavbu hlavní, tj. rodinný dům) a uliční čáry nepřekročitelné – doplňkové stavby.

S tímto řešením jsou rovněž upraveny i podmínky pro plošné využití plochy, tak aby nedošlo k zamezení předloženého záměru.

Předložený záměr je z urbanistického hlediska pro řešenou lokalitu vhodný.

Prostorové uspořádání staveb se Změnou č. 1 nemění.

Podrobná regulace plošného i prostorového uspořádání staveb je řešena z důvodu ochrany krajinného rázu obce Mladošovice, zachování urbanistické struktury obce a architektonické podoby staveb venkovské architektury, která je pro tuto oblast typická – jednoduché půdorysné tvary ve tvaru obdélníka v poměru větším než 1:2 – 1:3. V případě složitějších půdorysných tvarů ve tvaru L, U či uzavřeného stavení je nezbytné zachovat alespoň jeden štít směrem do ulice.

Urbanistická koncepce je navržena tak, aby navržené řešení bylo ekonomicky přijatelné. Z tohoto důvodu řešení RP respektuje morfologii terénu a minimalizuje zábor zemědělského půdního fondu.

Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém, rozložením funkcí a trasováním inženýrských sítí.

**e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Ze zadání RP nevyplývají žádné požadavky na zpracování posouzení vlivů na životní prostředí. Řešené území RP se nachází v zastavěném území územního plánu obce Mladošovice.

**f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

**ZPF**

Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochu bydlení v zastavěném území.

**PUPFL**

Plocha leží mimo pozemky určené k plnění funkce lesa.

**g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Regulační plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

**h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob**

*Bude doplněno pořizovatelem*

**i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

*Bude doplněno pořizovatelem*

**j) vyhodnocení uplatněných připomínek**

*Bude doplněno pořizovatelem*

**k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Odůvodnění 4. RP Mladošovice obsahuje

**TEXTOVOU ČÁST**

strany 4 – 6

**GRAFICKOU ČÁST**

2. Koordinační výkres

1 : 500

3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 500