

2012



Zadání změny č. 1 ÚP Zdíkov

NÁVRH

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání změny územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu. Stavební zákon, § 47, odst. (1).



Ing. Marcela Šebelíková
Městský úřad Vimperk, Odbor výstavby a územního plánování
11.4.2012



Obec Zdíkov má nyní nově pořízený územní plán (dále též jen „ÚP“), který byl schválen zastupitelstvem obce dne 1. 4. 2011 a který, coby opatření obecné povahy, nabyl účinnosti dne 21. 4. 2011. Zodpovědnou projektantkou tohoto územního plánu byla Ing. arch. Blanka Hysková z Plzně. Logicky se tedy nabízí otázka, proč tak rychle přistupovat ke změně tohoto čerstvě zpracovaného územního plánu.

Formálním důvodem pro pořízení změny č. 1 územního plánu Zdíkova je usnesení zastupitelstva obce Zdíkov uvedené v zápise z X. veřejného zasedání Zastupitelstva obce Zdíkov ze dne 28. 3. 2012 pod bodem 7, kterým zastupitelé ad 1) vzali na vědomí návrh na pořízení změny č. 1 ÚP Zdíkov podle § 46 stavebního zákona podaný Ing. Petrem Kleinhamplem na Obecní úřad Zdíkov dne 6. 2. 2012 a ad 2) schválili pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Obce Zdíkov za těchto dále uvedených podmínek obsažených přímo v usnesení: ad a) úhrada všech nákladů na pořízení změny žadateli, jejichž žádosti budou změnou uspokojeny a ad b) prověření došlých podnětů a žádostí, a to v souladu s § 55 stavebního zákona, mj. i z hlediska nároků a požadavků na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu.

Návrh na pořízení změny obsahoval tyto požadavky:

- p. Petr Kleinhampl, pozemek č. p. 73/1 navrhuje změnit na plochu "bydlení v rodinných domech", s kódem "BI", plochy změn dle legendy hlavního výkresu dnes platného územního plánu. 1

Ve vazbě na druhou podmínku výše uvedeného usnesení zastupitelstva je potřebné se v zadání dále zaobírat a vypořádat s těmito na obecní úřad předanými podněty, které doplňují oficiálně podaný a kladným stanoviskem úřadu územního plánování Vimperk prověřený prvotní podnět Ing. Kleinhampla:

- p. Michal Kolafa, požadavek na odstranění podmínky připojení na ČOV, vypuštění textu „vyjma lokality Zv14“ na str. 35 výrokové části návrhu ÚP Zdíkova, 2
- p. Václav Had, požadavek na udělení výjimky a zařazení parcely parc. č. 413/1 jako stavební pozemek do územního plánu obce, 3
- Václav a Marie Boudovi, žádost o přehodnocení parcely parc. č. 568/27 k. ú. Zdíkov zahrnutí do územního plánu Obce Zdíkova jako parcely pro stavbu rodinného domu, 4a
- Václav a Marie Boudovi, žádost o přehodnocení parcely parc. č. 921/5 k. ú. Masákova Lhota a zahrnutí do územního plánu Obce Zdíkova jako parcely pro stavbu rodinného domu, 4b

- paní Anděla Vlčková s žádostí o zařazení pozemku parc. č. 131/3 v obci a k. ú. Zdíkov do územního plánu obce Zdíkov jako pozemku pro rodinné domy, 5
- p. Tomáš Pergler, žádost o změnu v územním plánu obce Zdíkov s požadavkem na změnu pozemku parc. č. 401/1 v k. ú. Zdíkov z kultury louka na stavební pozemek k výstavbě rodinného domu, 6
- p. Josef Růžička s žádostí o pořízení změny územního plánu a výměnu schválené zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 231 v k. ú. Putkov za pozemek parc. č. 235/8 v témže katastrálním území. 7

a. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR 2008“) lze na řešení změny č. 1 ÚP obce Zdíkov aplikovat především obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou součástí 2. kapitoly tohoto dokumentu. Z těch, které se přímo dotýkají požadavků výše uvedených osob, lze vybrat asi tyto stěžejní a nejvíce adresné požadavky:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice,
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření,
- s ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu,
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní,
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech

potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

Obec Zdíkov je v rámci PÚR ČR 2008 dále začleněna do specifické oblasti SOB1 Šumava. Tato specifická oblast je vymezena v rozsahu správních území obcí s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Český Krumlov (západní část), Klatovy (jihozápadní část), Prachatice (jihozápadní část), Sušice a konečně právě Vimperk. Tato specifická oblast, resp. její hranice, je poté dále upřesněna výrokem Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále též jen „ZÚR“ a „JČK“), konkrétně bodem (10), ve kterém je specifická oblast Šumava pospána výčtem obcí a katastrů, kdy obce Zdíkov je do ní vřazena v rozsahu katastrálních území Branišov u Zdíkovce, Hodonín u Zdíkovce, Masákova Lhota, Putkov, Račov, Zdíkov, Zdíkovec a Žirec. Pro tuto specifickou oblast lze z PÚR ČR 2008 vybrat tyto nejvíce signifikantní kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- přednostně sledovat využití rekreačního potenciálu oblasti,
- přednostně sledovat rozvoj zejména ekologického zemědělství, lesnictví a dřevozpracujícího průmyslu,
- přednostně sledovat zlepšení dopravní dostupnosti území, zejména přeshraničních dopravních vazeb,

a tyto úkoly pro územní plánování:

- identifikovat hlavní póly a střediska ekonomického rozvoje oblastí a vytvářet zde územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a rozvoj přeshraničních dopravních tahů mezinárodního a republikového významu,
- vytvářet územní podmínky pro propojení systému pěších a cyklistických tras se sousedními státy a koncepčního rozvoje systému dálkových tras,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu, dřevozpracujícího průmyslu a místních tradičních řemesel, zejména vymezením vhodných lokalit a stanovením podmínek pro umístění těchto aktivit v koordinaci s ochranou přírody a krajiny.

Řešené území změny je samozřejmě součástí území řešeného vydanými ZÚR JČK. Z hlediska obecně platných priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihočeského kraje je vhodné citovat zejména tyto priority:

- z hlediska ochrany přírodních hodnot v území kraje respektovat podmínky využití zvláště chráněných území přírody a ptáčích oblastí a evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 a zajistit jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“), pro které je

potřeba formou navržených veřejně prospěšných opatření vytvořit podmínky pro jejich založení a fungování,

- z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je potřeba zajistit ochranu před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností,
- z hlediska ochrany, zachování, udržení a v rámci specifických oblastí případně i obnovy jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy je potřeba minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, zamezit urbánní fragmentaci volné krajiny (zejména dopravními stavbami) a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- pro posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje je potřeba posílit vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi, zlepšit podmínky i v malých venkovských sídlech v rámci existující sídelní struktury kraje, umožnit i rozvoj specifických oblastí, ve kterých dnes převládají priority ochrany přírody nad civilizačními hodnotami,
- vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí, zejména ve specifických oblastech s ohledem na zachování přírodních hodnot území,
- při vymezení zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území, respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury,
- u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví venkova a jeho oblastní zvyky, tradice a charakteristiky.

Z hlediska požadavků na územně plánovací dokumenty obcí ležících ve specifické oblasti Šumava je potřebné vyzdvihnout tyto stanovené zásady pro rozhodování o změnách v území:

- podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů na rozvoj socioekonomických aktivit a na rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti,

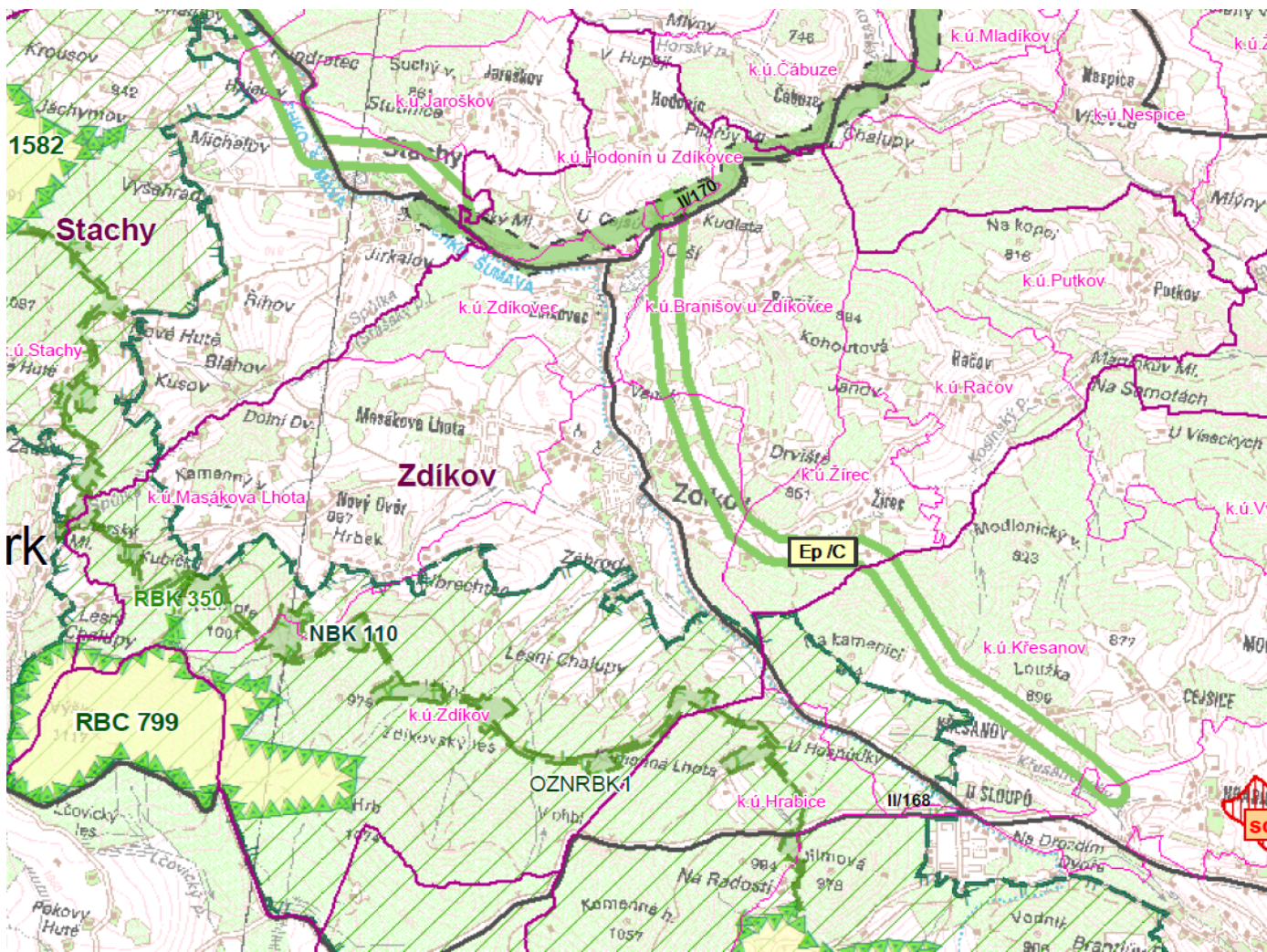
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel formou vytváření nových pracovních příležitostí a budováním chybějící veřejné infrastruktury, zejména v územích s vysokou mírou nezaměstnanosti a v územích ohrožených vysídlením,

a tyto úkoly pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích:

- při řešení rozvojových ploch zpřesnit vymezení navržených ploch s ohledem na konkrétní podmínky v řešeném území, zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny,
- při urbanizaci území připustit vznik i jednotlivých zařízení a objektů s funkcí zaměřenou na ekologické zemědělství a obnovu či údržbu kulturní krajiny ve spojení s oblastně tradiční drobnou řemeslnou výrobou a službami v oblasti rekreace, sportu a turistického ruchu šetrného k přírodě.

Pokud jde o konkrétní záměry, je ve výrokové části ZÚR JČK kraje vymezeno těchto několik záměrů nadmístního

- záměr vysokotlakého plynovodu s kódem Ep5 v severní části správního území Zdíkova podél silnice II/170, kdy se jedná o záměr vysokotlakého plynovodu spojujícího Čestice – Vacov – Stachy, kdy záměr je vymezen koridorem obvyklé šíře 200m,
- územní rezerva pro záměr vysokotlakého plynovodu Zdíkov – Vimperk s kódem Ep/C vedeného západně od zastavěného území obce Zdíkov,
- vymezení nadregionálního biokoridoru s kódem NBK 110 vedeného v jižní části správního území obce Zdíkov,
- vymezení regionální biocentra s kódem RBC 799 v jihozápadní části správního území obce Zdíkov, jedná se o biocentrum Výška zasahující do katastrálních území Stachy, Masákova Lhota, Nové Hutě a Zdíkov,
- vymezení regionálního biokoridoru s kódem RBK 350 spojující biocentrum Výška a výše zmíněný nadregionální biokoridor NBK 110 na katastrálním území Masákovy Lhoty.



významu:

Řešení změny bude v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. Předpokládaný rozsah změny je natolik drobný, že přímý požadavky na její obsah z těchto dokumentů nevyplývají a její řešení se nedostává do kolize s požadavky těchto dokumentů v rovině obecně platných priorit a ustanovení.

Rovněž je předmětné řešení této změny nedotčeno konkrétními záměry vymezenými ve vydaných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

b. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Data územně analytických podkladů (ÚAP) obcí ve správním území ORP Vimperk, zejména tzv. limity využití území, byla podkladem pro zpracování zadání této změny územního plánu obce Zdíkov.

Závěry vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území, který je součástí ÚAP:

b.1 SWOT analýza pro dané území

Horninové prostředí a geologie	Silné stránky	
	Slabé stránky	- území bez chráněných ložiskových území a nerostných surovin
	Příležitosti	
	Hrozby	
Vodní režim	Silné stránky	- malý podíl záplavových území
	Slabé stránky	- malý podíl vodních ploch
	Příležitosti	
	Hrozby	
Hygiena životního prostředí	Silné stránky	- průměrná produkce odpadu na obyvatele - žádná plocha brownfields
	Slabé stránky	- stará zátěž (uzavřená skládka Nový Dvůr) - zvýšené emise z lokálních topenišť - dojíždění za prací mimo obec (zvýšení emisí a hluku) - obcí prochází silnice II/145
	Příležitosti	- zlepšit třídění odpadu - napojení obce na VTL plyn - výstavba ČOV v Putkově
	Hrozby	-
Ochrana přírody a krajiny	Silné stránky	- nadpoloviční podíl řešeného území ve zvláště chráněném území - žádná plocha brownfields
	Slabé stránky	- povodně z přivalových dešťů uprostřed obce Zdíkov

		- zvýšené emise z lokálních topenišť - dojíždění za prací mimo obec (zvýšení emisí)
	Příležitosti	- napojení obce na VTL plyn - dokončení odkanalizování území
	Hrozby	- zvýšená frekvence dopravy při výstavbě dovozem materiálu
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	Silné stránky	- poměrně velká část území (45%) je vedena jako zemědělská půda - třetina půdy je odvodněna (investice do půdy) - necelá polovina území je tvořena lesní půdou - trvalý travní porost je na polovině ZPF
	Slabé stránky	- necelých 10% z ZPF je v 1. a 2. třídě ochrany (tj. nejkvalitnější půda)
	Příležitosti	
	Hrozby	
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Silné stránky	- hustota silniční sítě v území je dobrá - dojezdová vzdálenost do města Vimperk je 10 min. - standardní spojení přímými spoji do města Vimperk - poměrně dobře zastoupené cyklotrasy a turistické trasy v území - téměř celkový počet obyvatel napojen na veřejný vodovod a poměrně dobré odkanalizování - obec Zdíkov napojena centrální vytápění
	Slabé stránky	- území bez železnice - do obce není zaveden plyn - absence ČOV v Putkově - absence veřejného vodovodu a kanalizace v Žírci
	Příležitosti	- napojení obce na VTL plyn - dokončení odkanalizování území - výstavba ČOV v Putkově - výstavba veřejného vodovodu a kanalizace v Žírci
	Hrozby	
Sociodemografické podmínky	Silné stránky	- 1/3 obyvatel jsou osoby fyzicky podnikající - dojezdová vzdálenost do města Vimperk je 10 min. - standardní spojení přímými

		spojí do města Vimperk - stoupající počet obyvatel v území
	Slabé stránky	- stoupající tendence míry nezaměstnanosti (k r. 2010) - 2x více obyvatel za prací vyjíždí, než dojíždí do obce
	Příležitosti	- zajištění pracovních míst
	Hrozby	
Bydlení	Silné stránky	- stáří bytového fondu se odhaduje v průměru na 27 let - v obci Zdíkov je 1 základní škola - 4 ordinace praktických lékařů a lékárna - v obci knihovna, kino, hřiště a tělocvična
	Slabé stránky	
	Příležitosti	- výstavba domova důchodců nebo s pečovatelskou službou - výstavba mateřské školy
	Hrozby	
Rekreace a cestovní ruch	Silné stránky	- atraktivní území pro individuální rekreaci
	Slabé stránky	- území bez lyžařských areálů
	Příležitosti	- možnost zvyšování nabídky ubytování a rekreace i mimo sezónu
	Hrozby	
Hospodářské podmínky	Silné stránky	- plochy určené k výrobě jsou v poměru k ORP dobře zastoupeny (17% - údaj k roku 2010)
	Slabé stránky	
	Příležitosti	
	Hrozby	

b.2 Vyhodnocení RURÚ pro Zdíkov

Vyhodnocení – v porovnání obcí ORP Vimperk	celkové hodnocení stupnice -10 až +12	hodnocení slovně dobrý / špatný stav
územní podmínky pro životní prostředí	- 7	špatný stav
územní podmínky pro hospodářský rozvoj	+ 6	dobry stav
územní podmínky pro soudržnost společenství	+ 3	dobry stav

celkové hodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek	dobry stav ve 2 pilířích špatný stav v pilíři životní prostředí
--	--

b.3 Identifikované problémy – stávající

b.3.1 Závady hygienické

- hluková zátěž od silnice II/145,
- stará zátěž a kontaminované plochy v lokalitě Nový Dvůr.

b.3.2 Závady technické

- Putkov - neexistence ČOV,
- Žírec bez veřejného vodovodu a kanalizace,
- Masákova Lhota – dořešit čištění odpadních vod,
- Branišov a Hodonín bez kanalizačního řadu.

b.3.3 Střety záměrů existující identifikované

- prvky ÚSES (lokální biokoridory a lokální biocentra) vs. koridor VTL plynovodu Ep5 Čestice – Vacov – Stachy (dle ZÚR JČK),
- prvky ÚSES (lokální biokoridory a lokální biocentra) vs. územní rezerva Ep/C pro vysokotlaký plynovod Vimperk - Zdíkov (dle ZÚR JČ),
- územní rezerva Ep/C pro vysokotlaký plynovod Vimperk - Zdíkov (dle ZÚR JČ) vs. zastavitelné plochy dle schváleného územního plánu Zdíkova,
- zastavitelné plochy vs. I. třída ochrany ZPF.

b.3.4 Ohrožení území dle ÚAP

- Zdíkov - povodně z přivalových dešťů.

b.4 Možné střety vyvolané řešením změny

b.4.1 Environmentální pilíř

- Návrh nově zastavitelného území zasahuje do lesa (týká se podnětu č. 1 Ing. Kleinhampla).
- Návrh nově zastavitelných ploch u žádostí 3-6 naráží na problém prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle ustanovení § 55 odst. (3) stavebního zákona, nových zastavitelných ploch je již ve stávajícím územním plánu Zdíkova vymezeno, vzhledem k vývoji počtu obyvatel obce, dostatek.

b.4.2 Dopravní a technická infrastruktura

- U požadavku č. 2 je nadbytečně uvedena podmínka povinného napojení na veřejnou kanalizaci, která

doposud nebyla vybudována v této lokalitě. Bude odstraněno vypuštěním této podmínky z výrokové části ÚP.

b.4.3 Sociodemografický a ekonomický pilíř

- Bez identifikovaných problémů.

c. Požadavky na rozvoj území obce

Návrh na změnu územního plánu obce nepředpokládá změnu stanovené urbanistické koncepce dosavadního územního plánu.

V prvním případě se jedná o doplnění jedné stavební parcely pro stavbu rodinného domu uprostřed mezi dnes již zastavěným územím a územním plánem vymezenými zastavitelnými plochami.

V druhém případě návrh zadání předpokládá podmínky připojení na veřejnou kanalizaci. Z hlediska požadavků na rozvoj území obce je tento podnět bez valného významu.

Třetí požadavek na udělení výjimky a zařazení parcely parc. č. 413/1 coby stavebního pozemku do územního plánu obce rovněž neklade velké požadavky na rozvoj území obce. Jde o zhodnocení pozemku.

O požadavku Václava a Marie Boudových s žádostí o přehodnocení parcely č. 568/27 v k. ú. Zdíkov a parcely parc. č. 921/5 v k. ú. Masákova Lhota a jejich zahrnutí do územního plánu Obce Zdíkov jako parcel pro stavbu rodinných domů se nechá říci v podstatě totéž – jeden či dva nové rodinné domy nekladou žádné zvláštní požadavky na rozvoj území obce, na stranou druhou ani nepřispějí k dotvoření ucelené urbanistické koncepce daných sídel. Navíc v případě prvního uvedeného požadavku je daný pozemek v II. zóně CHKO Šumava a v případě druhé parcely se jedná o pohledově velmi exponovanou lokalitu umístěnou na horizontu.

K žádosti paní Anděla Vlčková s žádostí o zařazení pozemku parc. č. 131/3 v obci a k. ú. Zdíkov do územního plánu obce Zdíkov jako pozemku pro rodinné domy, lze taktéž konstatovat, že neklade valné nároky na rozvoj území obce. Nicméně se ale nejedná taktéž o záměr, který by upevnil a posílil urbanistickou koncepci a byl pro ni nějakým způsobem přínosný.

Požadavek, který uplatnil p. Tomáš Pergler, tj. žádost o změnu v územním plánu obce Zdíkov s požadavkem na změnu pozemku parc. č. 401/1 v k. ú. Zdíkov z kultury louka na stavební pozemek k výstavbě rodinného domu, je v podstatě kopií předchozího požadavku. To samé se k němu nechá říci z hlediska jeho dopadů na požadavky na

rozvoj území obce. Problém lze, samozřejmě, spatřovat v tom, že uvedený pozemek leží v II. zóně CHKO Šumava.

Poslední požadavek o výměnu schválené zastavitelné plocha na pozemku parc. č. 231 v k. ú. Putkov za pozemek parc. č. 235/8 v téže katastrálním území je racionální, jedná se o pozemek vhodnější z hlediska technického řešení stavby. Poněkud problematický je požadavek z hlediska urbanistického, kdy první pozemek, který má být vypuštěn náhradou za tento, je přilehlý k již vymezenému zastavěnému území.

d. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Součástí řešení návrhu změny bude posouzení vhodnosti zahrnutí podnětů s ohledem na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny, zejména pak s vazbou na § 18 odst. 4) stavebního zákona. Budou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a kontinuitě na stávající územní plán obce Zdíkov.

e. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e.1 dopravní infrastruktura

Nově navrhované plochy musí mít vyřešeno napojení na místní komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány plochy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů a pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí. Koncepční řešení dopravního napojení lokalit musí být v souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

e.2 technická infrastruktura

V rámci řešení změny bude nutno posoudit a závazně navrhnout koncepci napojení lokalit na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizaci, elektrickou energii, plyn - zkapalněný) v případě vyhovění požadavků na doplnění nových zastavitelných ploch pro bydlení.

f. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

f.1 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot vyplývající z PÚR ČR 2008 a ze ZÚR JČK

Vyplývají především ze stanovených priorit územního plánování pro specifickou oblast Šumava, které jsou závazně „diktovány“ jak PÚR ČR 2008, tak i ZÚR JČK.

Pokud bychom je tedy měly zopakovat, jedná se především o tyto požadavky:

- přednostní využití rekreačního potenciálu oblasti,
- rozvoj zejména ekologického zemědělství, lesnictví a dřevozpracujícího průmyslu,
- zlepšení dopravní dostupnosti území,
- vytváření územních podmínek pro zkvalitnění a rozvoj dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení, pro rozvoj dopravní dostupnosti území, pro rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu, dřevozpracujícího průmyslu a místních tradičních řemesel, zejména vymezením vhodných lokalit a stanovením podmínek pro umístování těchto aktivit v koordinaci s ochranou přírody a krajiny,
- respektování podmínek využití zvláště chráněných území přírody a ptáčích oblastí a evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 a zajištění jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků ÚSES,
- zajištění ochrany před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy,
- minimalizaci necitlivých zásahů do krajiny,
- zamezení urbánní fragmentaci volné krajiny (zejména dopravními stavbami),
- podpoře úprav, činností a aktivit, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, posílení vzájemných sociálních, hospodářských a dopravních vazeb mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi,
- zlepšení podmínek v malých venkovských sídlech,
- umožnění rozvoje specifických oblastí, ve kterých dnes převládají priority ochrany přírody nad civilizačními hodnotami,
- vyloučení nekonceptních forem využívání volné krajiny vymezování zastavitelných ploch,
- zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území,
- respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury,
- u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání,
- podpoře řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů na rozvoj socioekonomických aktivit a na rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti,
- podpoře řešení vytvářející podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v územích ohrožených vysídlením,
- při řešení rozvojových ploch zpřesnit vymezení navržených ploch s ohledem na konkrétní podmínky v řešeném území, zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny.

f.2 Požadavky na ochranu hodnot vyplývajících z charakteru území

Pokud jde o vlastní hodnoty, můžeme je z hlediska 3 pilířů udržitelného rozvoje vymežit takto:

f.2.1 Environmentální hodnoty

- nadregionální biokoridor NBK 110 ve správním území obce,
- regionální biocentrum RBC 799 Výška v jihozápadní části správního území obce,
- regionální biokoridor RBK 350 spojující oba výše uvedené prvky ÚSES,
- lokální úroveň ÚSES,
- vysoká hodnota krajiny z hlediska krajinného rázu, terénní členitost správního území, horizonty a bezlesé terénní hřbety, údolní nivy vodních toků (Spůlka, Zdíkovský a Adámkovský potok, Košínský potok),
- uzavřená údolí v CHKO Šumava s roztroušenou (původní) zástavbou, zejména Lesní Chalupy (údolí Zdíkovského potoka), Albrechtec (údolí Adámkovského potoka) a Nový Dvůr (údolí Spůlky),
- louky a pastviny v okolí sídel Branišov, Račov a Putkov,
- sevřené údolí Spůlky v k. ú. Putkov,
- Zámecký park ve Zdíkově včetně dochované kompozice anglického parku s průhledy,
- lesy v celém správním území,
- rozptýlená mimo-lesní zeleň v celém správním území,
- vodní plochy ve správním území, zejména rybník ve Zdíkovci, ostrov s vodní plochou v blízkosti zámku ve Zdíkově na Zdíkovském potoce,
- místa panoramatických výhledů na sídla v řešené území a okolí, Šumavu, hřeben Javorníku, zejména v okolí Zdíkova, Branišova, Hodonína, Nového Dvora, Račova – Janov a Putkova,
- pohledový kontakt s centrální rekreační částí Šumavy (Nový Dvůr – Churáňov).

f.2.2 Urbanistické a architektonické hodnoty

- zachovalá urbanistická struktura sídel, prostorová svébytnost Zdíkova, Masákovy Lhoty a Zdíkovce (nezastavěný prostor mezi sídly)
- usazení sídel v krajině, zejména dobře patrná u sídel Branišov, Hodonín, Nový Dvůr (původní kompaktní část obce),
- existující stavební dominanty (zejména zámek ve Zdíkově, kostel sv. Ludmily ve Zdíkově, kostel sv. Petra a Pavla ve Zdíkovci, kaple v Putkově, kaple U Lizu),
- nezastavěné prostory (západně od kostela sv. Ludmily ve Zdíkově, ostrov na Zdíkovském potoce v Zámeckém parku ve Zdíkově s možností pořádání kulturních akcí, prostor bývalých obecních pastvin v Hodoníně),
- převážně nerušící vyznění nových staveb vcelku respektující okolní charakter zástavby.

f.2.3 Civilizační hodnoty

- vybudovaná dopravní a technická infrastruktura v obci,
- poloha na silnici I/145 s dobrou dostupností měst Vimperk, Strakonice a obce Stachy,
- vodovodní řad ve většině částí obce s kapacitními vodními zdroji,
- ČOV a kanalizace v převážné části zástavby.

g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Plochy veřejně prospěšných staveb budou navrženy pro dopravní a technickou infrastrukturu, pokud to bude potřebné, vč. případného nové řešení sítě dopravní a technické infrastruktury. Plochy pro asanační zásahy změna územního plánu nepředpokládá.

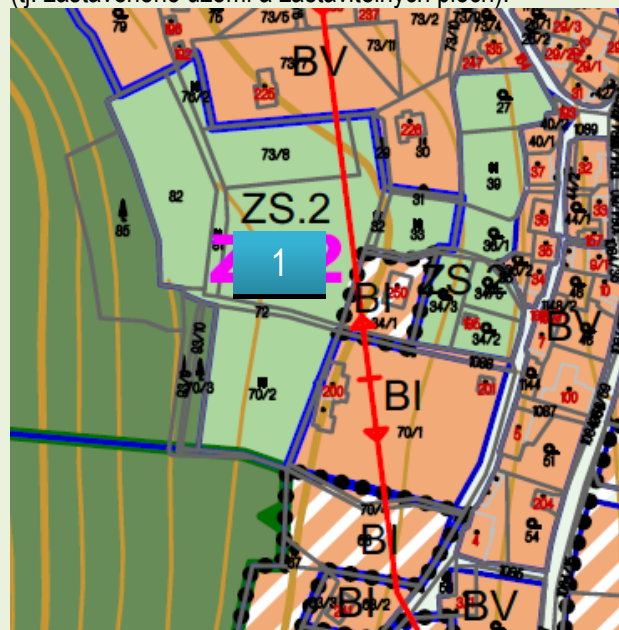
h. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

S ohledem na rozsah ploch řešených změnou nedojde ke změně koncepce řešení ochrany obyvatelstva oproti schválenému územnímu plánu. V textu bude uvedeno, že v případě vzniku mimořádné situace v dotčených územích změnou, bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje. Z hlediska radonové problematiky bude v textu uvedeno, že obecně bude

respektován zákon o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon).

i. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

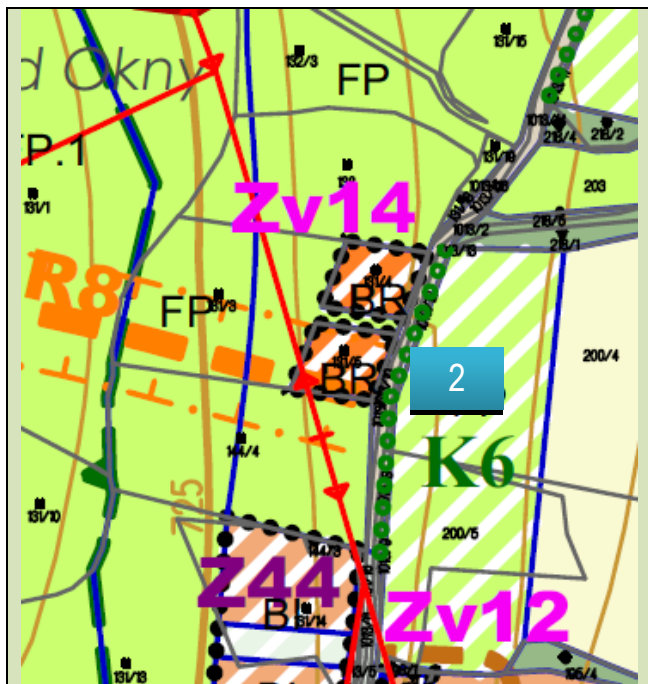
Ing. Kleinhampl: pozemek č. p. 73/1 prověřit z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného vyhodnocení zahrnout uvedené pozemek 73/1 do typu funkčního využití území "bydlení v rodinných domech", s kódem "BI". Zvážit, zda je vhodné naopak vypustit ze zastavěného území jižní část pozemku parc. č. 70/1, jak bylo navrženo na jednání zastupitelstva obce a jak je obsaženo v podmínce přijatého usnesení. Další otázkou je, zda nezahrnout do zastavitelných ploch pro bydlení i pozemky parc. č. 73/8, resp. 33 a pás navazujících parcel od parc. č. 34/2 a 34/3 po parcelní číslo 27 tak, aby došlo ke zcelení urbanizovaných ploch (tj. zastavěného území a zastavitelných ploch).



Limity: ochranné pásmo lesa, CHKO Šumava.

Závěr: pořizovatel **doporučuje** prověření tohoto podnětu v rámci řešení návrhu změny č. 1.

p. Michal Kolafa, požadavek na odstranění podmínky připojení na ČOV, vypuštění textu „vyjma lokality Zv14“ na str. 35 výrokové části návrhu ÚP Zdíkova, vyhovět, není zde žádný důvod požadavku nevyhovět, bez možných střetů zájmů a potenciálních problémů v území.



Limity: ochranné pásmo vedení elektrické energie, územní rezerva R8 pro vedení nového silničního obchvatu Zdíkova.

Závěr: pořizovatel **doporučuje** prověření tohoto podnětu v rámci řešení návrhu změny č. 1.

p. Václav Had, požadavek na udělení výjimky a zařazení parcely parc. č. 413/1 v k.ú. Zdíkov jako stavebního pozemek do územního plánu obce pro stavbu RD. Požadavek souvisí plošně s požadavkem p. Tomáše Peglera (č. 6) na zahrnutí sousedního pozemku parc. č. 401/1.



Limity: hranice regionálního biokoridoru na severní straně pozemku.

Závěr: Pořizovatel **nedoporučuje** tento podnět zahrnout do návrhu změny č. 1.

Václav a Marie Boudovi, žádost o přehodnocení parcely č. 568/27 a zahrnutí do územního plánu Obce Zdíkov

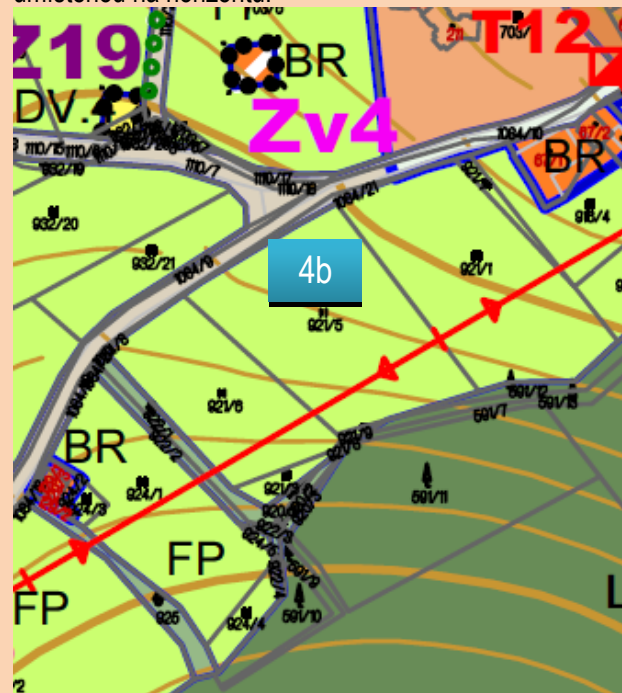
jako parcely pro stavbu rodinného domu. Jedná se o určité narušení urbanistické koncepce sídla, v sousedství je pouze stávající objekt bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině, dále je zde možný problém navýšení množství zastavitelných ploch ve vazbě na ustanovení § 55 odst. (3) stavebního zákona.



Limity: vodovod, II. zóna CHKO Šumava.

Závěr: Pořizovatel **nedoporučuje** záměr zahrnout do řešení změny č. 1 územního plánu Zdíkov. Pouze v případě kladných či neutrálních vyjádření orgánu ochrany ŽP k tomuto záměru jej prověřit v rámci řešení návrhu.

Václav a Marie Boudovi, žádost o přehodnocení parcely parc. č. 921/5 k. ú. Masákova Lhota a zahrnutí do územního plánu Obce Zdíkov jako parcely pro stavbu rodinného. Jedná o pohledově velmi exponovanou lokalitu umístěnou na horizontu.



Limity: Vedení elektrické energie, ochranné pásmo lesa.
Závěr: Pořízovatel **nedoporučuje** záměr zahrnout do řešení změny č. 1 územního plánu Zdíkov z důvodu narušení horizontu a problému s odvěvodněním navýšení ploch zastavitelného území ve vazbě na ustanovení § 55 odst. (3) stavebního zákona a výrok v usnesení zastupitelstva obce. Pouze v případě kladných či neutrálních vyjádření orgánu ochrany ŽP k tomuto záměru jej lze prověřit v rámci řešení návrhu.

Paní Anděla Vlčková, žádost o zařazení pozemku parc. č. 131/3 v obci a k. ú. Zdíkov do územního plánu obce Zdíkov jako pozemku pro rodinné domy. Záměr plošně na požadavek č. 2. Na rozdíl od něho ale požaduje další navýšení zastavitelných ploch. To je ale poněkud problematické, jedná se o určité narušení urbanistické koncepce sídla, kdy mezi touto novou enklávou a stávajícím zastavěným územím Zdíkova zůstává nezastavěný pozemek. Především je zde ale limitující problém vymezené územní rezervy pro silniční obchvat, kdy tato územní rezerva v podstatě vylučuje plné využití více jak poloviny pozemku pro zástavbu rodinnými domy. Dalším problémem je navýšení množství zastavitelných ploch, které je obtížně odůvodnitelné ve vazbě na ustanovení § 55 odst. (3) stavebního zákona v rámci této změny.



Limity: Limity: ochranné pásmo vedení elektrické energie, územní rezerva R8 pro vedení nového silničního obchvatu Zdíkova.

Závěr: Pořízovatel zde **nedoporučuje** zahrnutí tohoto podnětu do řešení návrhu změny č. 1.

p. Tomáš Pergler, žádost o změnu v územním plánu obce Zdíkov s požadavkem na změnu pozemku parc. č. 401/1 v k. ú. Zdíkov z kultury louka na stavební pozemek k výstavbě rodinného domu - problematické, jedná se o určité narušení urbanistické koncepce sídla, opět zde není přímá návaznost na zastavěné území nebo

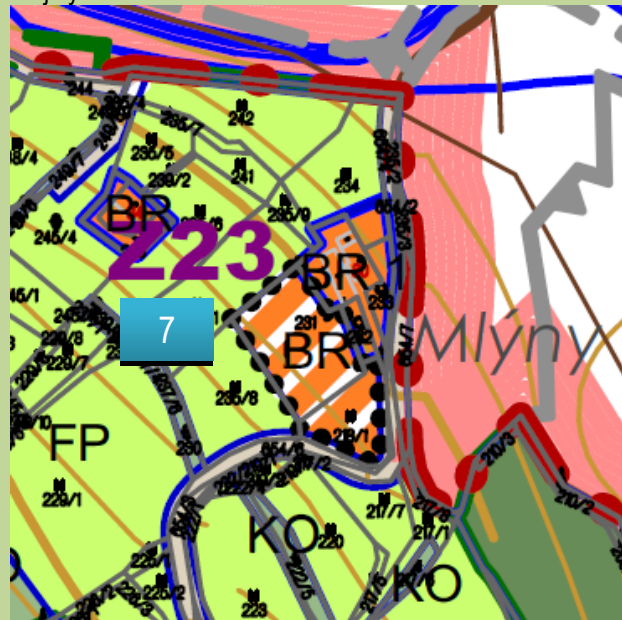
zastavitelné plocha, které jsou vymezeny jen naproti přes komunikaci, nikoliv na sousedním pozemku. Jedná se o další navýšení množství zastavitelných ploch, které je obtížně odůvodnitelné ve vazbě na ustanovení § 55 odst. (3) stavebního zákona v rámci této změny.



Limity: hranice regionálního biokoridoru na severní straně pozemku.

Závěr: Pořízovatel **nedoporučuje** tento podnět zahrnout do návrhu změny č. 1.

p. Josef Růžička s žádostí o pořízení změny územního plánu a výměnu schválené zastavitelné plocha na pozemku parc. č. 231 v k. ú. Putkov za pozemek parc. č. 235/8 v témže katastrálním území – lze doporučit, je zde naplněna podmínka nenavýšování zastavitelných ploch, jde, lidově řečeno, o řešení „kus za kus“. Původní řešení je sice urbanisticky vhodnější, přímo navazuje na již existující zastavěné území, ale zde lze připustit rozvolněnou zástavbu, které odpovídá charakteru této krajiny.



Limity: ochranné pásmo silnice III/14517 směrem na Žár.
Závěr: pořizovatel **doporučuje** zahrnout do řešení návrhu změny č. 1 ÚP Zdíkov.

j. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby bude součástí řešení návrhu změny. V rámci zpracování návrhu změny je nutno posoudit, zda požadovaná změna není v rozporu s cíli územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy tedy vymezit s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz §18 odst. 4 stavebního zákona).

k. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nebudou navrhovány.

l. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Nebudou navrhovány.

m. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Budou stanoveny na základě výsledků projednání návrhu zadání změny. Nicméně vzhledem k rozsahu změny a velmi striktnímu hodnocení požadavků v souvislosti s aplikací ustanovení § 55 odst. (3) stavebního zákona se dá takřka s jistotou vyloučit možnost významného vlivu řešení změny na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast nebo nějakého vlivu na životní prostředí, který by musel být posuzován v rozsahu posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona (ekvivalent dokumentace SEA).

n. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Nepředpokládá se zpracování konceptu změny.

o. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPO a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

o.1 zodpovědný projektant

Návrh změny bude zpracován autorizovaným architektem na úseku územního plánování. Po obsahové stránce musí změna vycházet z původní územně plánovací dokumentace s respektováním principů jejího vydání formou opatření obecné povahy, tj. změna musí být dělena na vlastní změnu (výrokovou část), obsahující pokyny pro rozhodování v území; druhou část tvoří odůvodnění.

o.2 formální podoba vydání změny

Změna územního plánu se vydá formou opatření obecné povahy a v rozsahu měněných částí územního plánu. Ve změně bude uvedeno, ve kterých částech a jak se původní závazná část územního plánu z důvodu změny mění, nebo případně pozbývá platnosti. Změna bude obsahovat pouze to, co se mění, vše ostatní bude v jejím odůvodnění.

o.3 požadavky pro digitální podobu výkresů

Obecné cíle a úkoly územního plánu stanoví stavební zákon. Obsah a formu zpracování stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

- Změna ÚP bude zpracována digitálně nad katastrální mapou.
- V textové části změny ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚPD a počtu výkresů ÚPD.
- Případný koncept změny ÚP, který se zde ovšem nepředpokládá, bude pro účely projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Upravený návrh změny ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh změny ÚP ve čtyřech vyhotoveních.

Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu změny, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu změny. Výsledný návrh změny bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK):

o.3.1 V případě zpracování v prostředí GIS

Územní plán bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

- Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu DOC a zároveň PDF pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu.
- Výkresová část bude odevzdána ve formátu PDF pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů. Dále budou odevzdána data v systému GIS ve výměnném formátu SHP včetně souborů s popisnými údaji (atributy).

Grafická data budou topologicky čistá! Data budou strukturována dle datového modelu ÚAP Jihočeského kraje verze 4.0, vytvořeného společností Hydrossoft Veleslavín s.r.o. a Laboratoří GIS FA ČVUT, **minimálně** v rozsahu následujících dat z ÚAP:

- jev 001 - zastavěné území,
- jev 002 - plochy výroby (pouze současné využití = zastavěná plocha),
- jev 003 - plochy občanského využití (pouze současné využití = zastavěná plocha),
- jev 021 - ÚSES v členění na nadregionální biokoridor, neregionální biocentrum, regionální biokoridor, regionální biocentrum, lokální biokoridor, lokální biocentrum,
- jev 117 – zastavitelná plocha, kdy u tohoto jevu bude odlišeno, zda se jedná o plochu přestavby či zastavitelnou a plochy budou členěny dle vyhlášky 501/2006 Sb., u ploch tedy budou uvedeny příslušné atributy (plocha přestavby/zastavitelná, konkrétní využití plochy).

o.3.2 V případě zpracování v prostředí CAD

Územní plán bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

- Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu DOC a zároveň PDF pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu.
- Výkresová část bude odevzdána ve formátu PDF pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů. Dále budou odevzdána data v systému CAD exportována do formátu DGN/DXF.

Grafická data budou topologicky čistá (viz předchozí poznámka pod čarou)! Budou odevzdány všechny výsledné vrstvy, včetně podkladních (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice) v nativním formátu DGN/DXF. V souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata (např. kanalizace bude v jiné hladině než vrstevnice, byť vizuálně obě mohou být hnědou barvou), jednotlivé použité hladiny je tedy nutno náležitě popsat a blíže specifikovat jejich obsah (např. formou přiložené tabulky či textového souboru).

Pro potřebu aktualizace ÚAP budou předloženy **zejména** následující DGN/DXF soubory v S-JTSK:

- jev 001 - zastavěné území,
- jev 002 - plochy výroby (pouze současné využití = zastavěná plocha),
- 003 - plochy občanského využití (pouze současné využití = zastavěná plocha),
- jev 021 – ÚSES, v členění na 6 souborů DGN/DXF, obsahujících nadregionální biokoridor, neregionální biocentrum, regionální biokoridor, regionální biocentrum, lokální biokoridor, lokální biocentrum, příp. 1 soubor DGN/DXF s rozlišením výše uvedených hladin,
- jev 117 – zastavitelná plocha, kdy u tohoto jevu bude odlišeno, zda se jedná o plochu přestavby či zastavitelnou a plochy budou členěny dle vyhlášky 501/2006 Sb. (např. plocha smíšená obytná bude zakreslena v jiné hladině, než plocha občanského vybavení, případně bude předloženo více DGN/DXF souborů).

o.4 Rozsah změny

Změna č. 1 ÚP Zdíkov bude vydána v rozsahu měněných částí územního plánu v souladu s ustanovením § 16 vyhlášky 500/2006 Sb.

o.5 mapový podklad a použitá měřítka

Mapový podklad bude aktualizován dle současného stavu. Měřítka výkresů budou korespondovat s platným územním plánem Zdíkova.

¹ Topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména – u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb (např. silniční síť, sítě technické infrastruktury, vyvarovat se duplicitě dat, pokud k tomu není důvod).

o.6 počet vyhotovení

Návrh změny bude předán ve dvou vyhotoveních pro společné jednání, ve dvou vyhotoveních pro veřejné projednání, čistopis ve čtyřech vyhotoveních.

Počet stran:

- 14 stran textu návrhu zadání formátu A4,
- 5x grafická příloha formátu A3 se schématickým vyjádřením umístění jednotlivých lokalit (podklad – hlavní výkres ÚP Zdíkov, autor Ing. arch. Blanka Hysková).