

# NÁVRH

## Zpráva o uplatňování územního plánu Bavorov

období září 2008 - srpen 2012

Zpráva o uplatňování územního plánu Bavorov je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon) a ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti od schválení územního plánu Bavorov za období září 2008 až srpen 2012.

Ve Vodňanech dne 6. 8. 2012



Pořizovatel zprávy: Městský úřad Vodňany odbor výstavby a územního plánování  
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jaromír Štosek  
srpen 2012

## Úvod:

Statistika:

- Město Bavorov se nachází v územním obvodu obce s rozšířenou působností Vodňany,
- tvoří jej samotné území města Bavorova a jeho místní části Bavorovské Svobodné Hory, Blanice, Čichtice, Svinětice, Tourov a Útěšov.
- území města je o rozloze 3545,27 ha,
- územní plán Bavorov byl vydán zastupitelstvem obce dne 4. 9. 2008 a účinnosti nabyl dne 24. 9. 2008.

Zpracovatel územního plánu:           Architektonický ateliér Štěpán  
Ing. arch. Václav Štěpán  
Žižkova 12  
370 06 České Budějovice

Zadavatel:                               Město Bavorov  
Náměstí Míru 1  
387 73 Bavorov

## Obsah zprávy:

### **1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu, včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci**

V platné územně plánovací dokumentaci je území členěno na plochy bydlení (stav a zastavitelné), na plochy smíšené obytné (stav a zastavitelné), plochy občanské vybavenosti (stav a zastavitelné), na plochy technické infrastruktury (stav a zastavitelné), na plochy rekreace, na plochy zemědělské (stav a návrh) na plochy výrobní smíšené (stav a zastavitelné), na plochy veřejných prostranstvích (stav a návrh), na plochy smíšené nezastavitelného území (stav a návrh), na plochy lesní (stav) a na plochy vodní a vodohospodářské (stav a zastavitelné). Dále v řešeném území existují významné krajinné prvky – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, údolní nivy, řeky, potoky a zvláště chráněné území Bavorovská stráň. Územní plán Bavorov vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský a ekonomický rozvoj, včetně vazby na obyvatele.

Na základě charakteristiky funkčních ploch v urbanizovaném a neurbanizovaném území byl územní plán od jeho vydání v roce 2008 naplňován takto:

- v zastavitelných plochách pro bydlení – realizována výstavba 7 rodinných domů (v kat.ú.z. Bavorov 6 RD a v kat. ú.z. Čichtice 1 RD),
- v zastavitelných plochách smíšených výrobních – realizována FVE,
- ostatní zastavitelné plochy dosud bez využití.

V průběhu platnosti územně plánovací dokumentace nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území obce a jsou navrženy v dostatečném měřítku pro následující rozvoj. Naopak bylo by možná vhodné některé zastavitelné plochy pro bydlení redukovat.

## 2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Územně analytické podklady byly zpracovány ke dni 11. 11. 2008 a schváleny Radou obcí pro udržitelný rozvoj území ORP Vodňany dne 26. 11. 2008, včetně I. úplné aktualizace ze dne 8. 12. 2010, schválené Radou obcí pro udržitelný rozvoj území ORP Vodňany dne 8. 12. 2010. V souladu s ustanovením § 15 odst. b) vyhlášky č. 500/2006 Sb. o problémech k řešení dospěl úřad územního plánování k následujícímu:

- **navrhnout protipovodňová opatření řeky Blanice, Blanického, Zlatého a Bílského potoka** - v platné územně plánovací dokumentaci jsou navržena protipovodňová opatření do dvou etap. První etapu tvoří protipovodňová opatření na pravém břehu Bavorovského potoka (ochrana lokality před velkými vodami z Bavorovského potoka), rovněž bude upraveno zhlaví vrtu na úroveň Q 100. Druhou etapu tvoří protipovodňová opatření na levém břehu Blanice, které uzavírají lokalitu Na Drahách od velkých vod z řeky Blanice. V lokalitě Pod Mazným je navržena retenční nádrž. Dále jsou do územního plánu převzata opatření ze zpracované z předchozí změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru města Bavorova z důvodu povodní. V Tourově je navrženo zřízení záchytného příkopu, navrženy jsou úpravy uvnitř osady a je možno uvažovat i s návesním rybníčkem. Ve Sviněticích je uvažováno s úpravou mostku na návsi, rozšířením koryta Bílského potoka s dalším průchodem pod komunikací II. třídy a možných úprav v zástavbě, ochranné hrázky, provizorní hrazení apod.. Předmětný problém bude ponechán v dalších aktualizacích územně analytických podkladů do doby jeho vyřešení, a to realizací navržených protipovodňových opatření (dosud nebyla navržená opatření realizována),
- navrhnout protierozní a protipovodňová opatření proti splachům z kopců Mazný, Ovčárky, Dlouhé díly, Lesný, Kotrbice, Kvasníkovice, Hnojnice vznikající při silných deštích – v platné územně plánovací dokumentaci bylo navrženo řešení ve formě změny kultury pozemků, a to z orné na trvalý travní porost. Součástí těchto zatravněných ploch by měla být realizace záchytných otevřených stok a retenčních nádrží. Předmětný problém bude ponechán v dalších aktualizacích územně analytických podkladů do doby jeho vyřešení, a to realizací navržených protipovodňových opatření (dosud nebyla navržená opatření realizována),
- řešit trasu přeložky silnice II/141 – v platné územně plánovací dokumentaci byla navržena přeložka silnice II/141, a to jižním obchvatem místní části Svinětice, dále odkloněním silnice mimo centrum města Bavorov k regionální železniční trati (souběh přeložky a železniční trati) a následným napojením celé přeložky na stávající trasu až za zastavěným a zastavitelným územím. Jediným negativem celého řešení přeložky je kolize mezi navrženou trasou a vymezeným zastavěným územím. Předmětný problém bude ponechán v dalších aktualizacích územně analytických podkladů do doby jeho vyřešení, a to realizací navržených protipovodňových opatření (dosud nebyla navržená opatření realizována),
- řešit trasu přeložky silnice II/142 – v platné územně plánovací dokumentaci byla navržena přeložka silnice II/142, a to západním obchvatem mimo zastavěné a zastavitelné územím města Bavorova. Za navrhovanou přeložkou se nachází pouze zemědělský areál, jehož napojení a napojení místních komunikací je v této lokalitě řešeno kruhovým objezdem. Předmětný problém bude ponechán v dalších aktualizacích územně analytických podkladů do doby jeho vyřešení, a to realizací

- navržených protipovodňových opatření (dosud nebyla navržená opatření realizována),
- **odstranění bodových závad na křižovatkách střetu silnic II/141 – II/140 a II/141 – II/142** – v platné územně plánovací dokumentaci bylo navrženo řešení bodové závady na křižovatkách střetu silnic II/141 – II/140 formou kruhového objezdu a II/141 – II/142 ve formě přeložek obou silnic. Předmětný problém bude ponechán v dalších aktualizacích územně analytických podkladů do doby jeho vyřešení, a to realizací navržených protipovodňových opatření (dosud nebyla navržená opatření realizována),
  - **řešit rozvoj popř. využití stávajících a opuštěných zemědělských objektů** – v platné územně plánovací dokumentaci je navržen rozvoj stávajícího zemědělského areálu západním směrem od zastavěného a zastavitelné území funkčně určené pro rodinné domy.

### **3. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Územní plán byl vydán před schválením zásad územního rozvoje (ZÚR) zastupitelstvem kraje. Z vydaných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vyplývá, že daného území se dotýkají regionální biocentra RBC 770 (Blanička), RBC 771 (Čichtický les), RBC 1736 (Kačírek), regionální biokoridory RBK 373 (Helfenburk – Hrad), RBK 374 (Hrad – Kačírek), RBK 375 (Kačírek – Čichtický les), RBK 378 (Blanička – Kačírek), RBK 379 (Podvinice – Kačírek), D 31/2 – silnice II/141 (jižní přeložka sídla Svinětice, homogenizace silnice v úseku Svinětice – Bavorov podél železnice, jihovýchodní obchvat Bavorova, homogenizace úseku Bavorov – Žichovec), D 32 – silnice II/142 (záměr krátké nové přeložky silnice II. třídy v jihozápadní části Bavorova, šířka koridoru 100 m) a V 41 Vodovod Bavorov (záměr napojení města Bavorov na jihočeskou vodárenskou soustavu, koridor je veden v úseku Krašlovice – Svinětice – Bavorov – Blanice – Strunkovice nad Blanicí pro propojení vodárenské soustavy a napojení města Bavorov, šíře koridoru 100 – 200 m se zúžením u Strunkovic nad Blanicí). V územním plánu Bavorov je plně respektován územní systém ekologické stability a koridory přeložek a homogenizace silnic II/141 a II/142, avšak není zde zohledněn koridor vodovodu V 41. S odvoláním na ustanovení § 54 odst. 5 stavebního zákona je potřeba uvést územní plán Bavorov do souladu se zásadami územního rozvoje kraje. Tento soulad lze učinit změnou územního plánu. Do doby zjednání nápravy nelze o tomto sporném území rozhodovat.

Územní plán Bavorov plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR 2008 schválenou usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Řešené území neleží v rozvojových oblastech vymezených schválenou Politikou územního rozvoje ČR a neleží ani ve vymezených specifických oblastech. Územní plán Bavorov plně respektuje a je v souladu s Republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, dle kapitoly 2 Politiky územního rozvoje ČR 2008.

#### 4. Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

V územním plánu jsou zastavitelné plochy naplňovány takto:

kat. úz. Bavorov:

|   |                 |                     |                |
|---|-----------------|---------------------|----------------|
| a) plochy bydlení                         |                 |                     |                |
| RD1 – RD30                                | výměra 36,41 ha | realizováno 6 RD*   | využití 2,06 % |
| b) plochy smíšené výrobní                 |                 |                     |                |
| P1 – P5                                   | výměra 19,33 ha | realizován 1 objekt | využití 5,26 % |
| c) plochy technické infrastruktury        |                 |                     |                |
| T1 – T2                                   | výměra 1,17 ha  | nevyužito           | využití 0 %    |
| d) plochy občanského vybavení - sport     |                 |                     |                |
| S1 – S2                                   | výměra 0,97 ha  | nevyužito           | využití 0 %    |
| e) plocha zemědělská – samostatné zahrady |                 |                     |                |
| S1 – S2                                   | výměra 0,36 ha  | nevyužito           | využití 0 %    |
| f) plocha smíšená obytná                  |                 |                     |                |
| SO2                                       | výměra 0,67 ha  | nevyužito           | využití 0 %    |

kat. úz. Blanice:

|                   |                |           |             |
|-------------------|----------------|-----------|-------------|
| a) plocha bydlení |                |           |             |
| RD31              | výměra 0,71 ha | nevyužito | využití 0 % |

kat. úz. Čichtice:

|                          |                |                   |                |
|--------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| a) plochy bydlení        |                |                   |                |
| RD32 – RD34              | výměra 3,37 ha | realizováno 1 RD* | využití 3,71 % |
| b) plocha smíšená obytná |                |                   |                |
| SO2                      | výměra 0,52 ha | nevyužito         | využití 0 %    |

kat. úz. Svinětice:

|                   |                |           |             |
|-------------------|----------------|-----------|-------------|
| a) plochy bydlení |                |           |             |
| RD35 – RD37       | výměra 2,47 ha | nevyužito | využití 0 % |

kat. úz. Tourov:

|                   |                |           |             |
|-------------------|----------------|-----------|-------------|
| a) plochy bydlení |                |           |             |
| RD38 – RD39       | výměra 2,74 ha | nevyužito | využití 0 % |

kat. úz. Útěšov:

|                   |                |           |             |
|-------------------|----------------|-----------|-------------|
| a) plocha bydlení |                |           |             |
| RD40              | výměra 0,60 ha | nevyužito | využití 0 % |

Využití zbylých zastavitelných ploch, dle územního plánu, je možné v plném rozsahu a nevzniká potřeba na vymezení nových zastavitelných ploch. V případě návrhu vymezení nových zastavitelných ploch doporučujeme radikálně redukovat současné zastavitelné území.

*\*pozn. - jako plošný nárok pro stavbu rodinného domu se zázeminím bylo počítáno s výměrou 1.250 m<sup>2</sup>*

## **5. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, popřípadě konceptu změny územního plánu včetně požadavku na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Zpracování změny územního plánu Bavorov tato zpráva Zastupitelstvu města Bavorov doporučuje, protože úřad územního plánování zaznamenal několik požadavků na doplnění nebo úpravu zastavených a zastavitelných ploch:

- 1) změna územního plánu by měla prověřit, zda lokality pro bydlení navržené jako zastavitelné plochy nejsou předimenzované (eliminovat zastavitelné plochy pro bydlení navržené pro II. a III. etapu zastavitelnosti),
- 2) po schválení zastupitelstvem města zpracovat do územního plánu Bavorov územní studii městské památkové zóny,
- 3) uvést územní plán Bavorov do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje zpracováním koridoru V 41 Vodovod Bavorov (záměr napojení města Bavorov na jihočeskou vodárenskou soustavu, koridor je veden v úseku Krašlovice – Svinětice – Bavorov – Blanice – Strunkovice nad Blanicí pro propojení vodárenské soustavy a napojení města Bavorov, šíře koridoru 100 – 200 m se zúžením u Strunkovic nad Blanicí),
- 4) v místní části Svinětice uvést do souladu skutečnost a grafiku územního plánu Bavorov – část funkční plochy silniční dopravy - místní komunikace je ve skutečnosti zeleň. Po uskutečnění prodeje vlastníkům sousední nemovitosti tvoří předmětný pozemek již součást rodinného domu (vlastníci si tento oddělený pozemek mají zájem oplotit),

Podle informací starosty města jsou i další požadavky od občanů na dílčí změny jednotlivých funkčních ploch. Jedná se minimálně o další dva požadavky, které bude starosta města blíže písemně specifikovat po odsouhlasení zastupitelstvem města.

V současné době nelze pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Bavorov strukturovat formou obsahu zadání, protože nám nejsou známy veškeré požadavky na jeho změnu.

## **6. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Tato zpráva návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje (ZÚR) nedoporučuje.