



# Městský úřad Jindřichův Hradec

## Odbor výstavby a územního plánování

Klásterská 135 / II, 377 22 Jindřichův Hradec, tel.: 384351251, fax: 384 361503, e-mail: hartmann@jh.cz

Nadřízenému orgánu územního plánování,  
Dotčeným organum  
Obcím

VÁŠ DOPIS ZNAČKY

NAŠE ZNAČKA  
VÚP/47349/17/Ht

VYŘIZUJE  
Ing. arch. Zbyněk  
Hartmann

V J. HRADCI, DNE  
12.09.2017

### **Věc: Oznámení o vystavení Zprávy o uplatňování Územního plánu Zahrádky**

Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování jako pořizovatel územně plánovací dokumentace podle §55 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění) ve spolupráci s obcí Zahrádky pořizuje Zprávu o uplatňování Územního plánu Zahrádky.

V příloze zasíláme návrh zprávy, která bude zveřejněna i na úřední desce obou J. Hradce a Zahrádek. Zpráva se po projednání může stát podkladem pro případné pořízení změny územního plánu. Zpráva však změnu nenavrhuje, naopak, navrhuje se, aby dosavadní územní plán zůstal v platnosti.

Přiměřeně podle §47 stavebního zákona adresáti uplatní své požadavky na obsah zprávy **do 30 dnů od obdržení**. Své požadavky adresujte na Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování, Klásterská 135/II, 377 22 Jindřichův Hradec. K požadavkům a podnětům uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

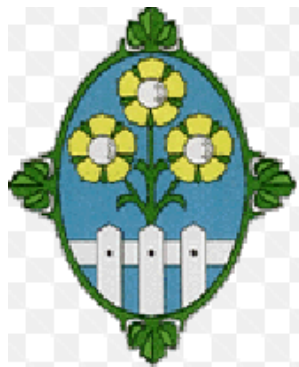
**Ing. arch. Zbyněk Hartmann**

oprávněná úřední osoba

Přílohy dle textu

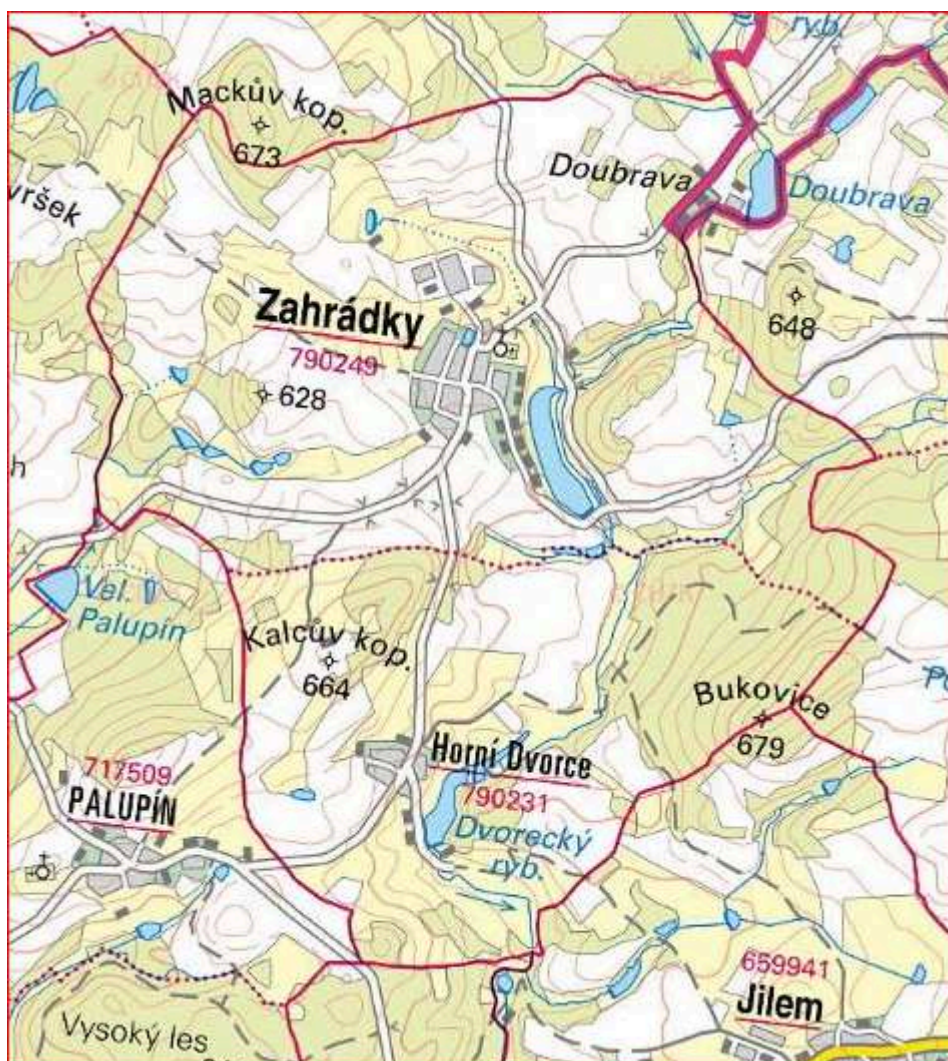
Obdrží:

Jihočeský kraj, odbor OREG, U Zimního stadionu č.p. 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice 1
Město Strmilov, Náměstí č.p. 60, 37853 Strmilov
Obec Bořetín, Bořetín 32, 37853 Strmilov
Obec Horní Meziříčko, Horní Meziříčko 41, 37853 Strmilov
Obec Jilem, Jilem 23, 37853 Strmilov
Obec Panské Dubenky, Panské Dubenky 33, 37853 Strmilov
Obec Popelín, Popelín č.p. 93, 37855 Výdejní místo Popelín
Obec Studená, nám. Sv. J. Nepomuckého 18, 37856 Studená
Obec Zahrádky, Zahrádky č.p. 42, 37853 Strmilov
Ministerstvo obrany VUSS Pardubice, Tychonova 1, 16001 Praha 6
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1, 11015 Praha 015
Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 17034 Praha 7
Ministerstvo zdravotnictví, Palackého náměstí 375/4, 12801 Praha
Ministerstvo životního prostředí odbor výkonu státní správy II České Budějovice, Vršovická 65, 10010 Praha 10
Ministerstvo životního prostředí, Vršovická č.p. 65, Vršovice, 10010 Praha 10
Krajský úřad - Jihočeský krajodbor dopravy a silni, U Zimního stadionu č.p. 1952/2, 37076 České Budějovice
Krajský úřad - Jihočeský krajOdbor kultury, památek, U Zimního stadionu č.p. 1952/2, 37076 České Budějovice
Krajský úřad - Jihočeský krajodbor životního prost, U Zimního stadionu č.p. 1952/2, 37076 České Budějovice
Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, U Knihovny č.p. 1176, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec 1
Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sí územní pracoviště J. Hradec, Bezručova 857/II, 37701 Jindřichův.
Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha 2 - Nové Město, 12000 Praha 2
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 11000 Praha 1
Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor dopravy, Klášterská č.p. 135, Jindřichův Hradec II, 37722 Jindřichův Hradec
Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor rozvoje-OPP, Klášterská č.p. 135, Jindřichův Hradec II, 37722 Jindřichův Hr..
Městský úřad Jindřichův Hradecodbor životního pros, Klášterská č.p. 135, Jindřichův Hradec II, 37722 Jindřichův H..
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a J, Hřimálého 11, 30100 Plzeň 1
Krajská veterinární správa SVS pro Jihočeský kraj, Severní 9, 37010 České Budějovice 10
Státní pozemkový úřad Pozemkový úřad Jindřichův Hradec, Pravdova 837, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův ...



# Zpráva o uplatňování Územního plánu Zahrádky

zpracovaná v souladu s ustanovením §55, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a podle §15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění



**září 2017**

Vypracoval: pořizovatel - Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování ve spolupráci s obcí Zahrádky

## OBSAH:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
  - b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
  - c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  - d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona
  - e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
  - f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
  - g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
  - h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
  - i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
  - j) návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje
- Příloha  
Přehled požadavků orgánů, které uplatnily stanovisko

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

Územní plán (*dále jen „ÚP“*) je z roku 2013 a je dodržován; rozsah návrhových ploch je dostačující. Koncepce krajiny a hodnota půdy v okolí sídla v podstatě vylučují rozsáhlou zástavbu mimo sídlo a drobné podněty na dílčí změny v zastavitelném území ve sledovaném území nepřišly. Charakter sídla má být do budoucna zachován.

Územní plán Zahrádky je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (*dále jen „stavební zákon“*) v tehdy platném znění. ÚP vydalo Zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy, nabylo účinnosti 1. 10. 2013. Do doby zpracovávání této zprávy nebyla pořizována žádná změna ÚP.

ÚP řeší celé správní území obce, tj. katastrální území Zahrádky a Horní Dvorce.

Celé území obce je pokryto plochami pro bydlení (venkovské a smíšené), občanské vybavení (včetně sportovního), výrobu a skladování, zeleň, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, dopravní infrastrukturu, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a plochy těžby. Jejich rozložením a dále zakreslením limitů, ÚSES, liniové infrastruktury a také stanovením hodnot a podmínek využití území, je stanovena urbanistická koncepce pro zastavěné a zastavitelné území i krajinu.

Velká většina ploch je stabilizovaných, návrhových ploch je dvanáct; většinou pro bydlení, další pro veřejná prostranství, zeleň, sport, dopravní a technickou infrastrukturu a také pro těžbu kamene.

Rozvojové plochy jsou naplněny jen z malé části a v nejbližším čtyřletém období se nepředpokládá jejich nedostatek. Jsou navrženy vhodně, není znám žádný požadavek na změnu urbanistické koncepce, plochy by se měly postupně naplnit při dodržení dosavadního ÚP, který není třeba měnit. V současné době probíhá výstavba v obci hlavně formou přestaveb, resp. demolicí a výstavbou na původním místě.

Zakotvením záměru neměnit územní plán není dotčena možnost vyvolat proces případné změny územního plánu mimo termín zpráv o uplatňování, kdykoli vznikne nová, dříve nepředpokládaná potřeba anebo se zásadně změní vnější podmínky.

### **a.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán**

Přes výrazné změny v legislativě je ÚP zpracován tak, že nevyžaduje změnu urbanistické koncepce. Regulativy jsou formulovány natolik určitě, že by neměly umožnit ani nekontrolovatelnou zástavbu krajiny podle novelizovaného § 18 stavebního zákona; lze říct, že i bez odkazu na tento paragraf jsou nežádoucí stavby v krajině výslovně zakázány. Soulad se ZÚR je upřesněn v kapitole c2.

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

ÚP byl zpracováván v souladu s požadavkem dosažení vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Při uplatňování územního plánu nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na enviromentální, sociální ani ekonomický pilíř obce. Využívání území je v souladu s koncepcí ÚP.

Zahrádky jsou malá obec, která nemůže zcela uspokojit obyvatele zejména po stránce pracovních míst a širší občanské vybavenosti. ÚP počítá s dojížděnkou obyvatel zejména do Studené a do Strmilova. Při uplatňování ÚP nedošlo v tomto ohledu k žádné větší změně (nebyl zřízen např. významný zdroj pracovních míst, či objekt občanské vybavenosti).

V současné době se staví požární zbrojnice.

## **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady z roku 2016 konstatují splachy zemědělských půd jako problém, který by bylo možno řešit v územně plánovací dokumentaci. Jedná se o humna na západním okraji obou sídel.

Důvodem pro změnu územního plánu tento fakt sám o sobě není. Bylo by třeba toto řešit, kdyby se v těchto místech navrhovalo jiné využití území. Pak by se při navrhování těchto nových ploch musel vzít v potaz fakt, že plochy jsou ohroženy erozí.

V současné době je možno provést opatření proti splachům buď změnami ve způsobu hospodaření na zemědělských pozemcích (nemá smysl předjímat, že změny agrotechnických postupů by v žádném případě nestačily) anebo dalšími technickými opatřeními včetně stavebních; taková jsou ovšem v dosavadních regulativech zemědělských ploch umožněna jako podmíněně přípustná, to znamená, že jejich účelnost by bylo nutno odůvodnit a projednat s dotčenými orgány a pak realizovat bez změny územního plánu.

Jiné problémy k řešení ÚAP neobsahují.

## **c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **c.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

ÚP je v souladu s obecnými zásadami Politiky územního rozvoje v platném znění (2015) a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů. Řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy a mimo specifické oblasti stanovené v Politice územního rozvoje ČR.

Republikové priority územního plánování jsou ÚP naplněny. Řešena je ochrana přírodních i kulturních hodnot území. V souladu s požadavky ochrany přírodních hodnot, zvýšení kvality života obyvatel i hospodářského rozvoje je území obce řešeno komplexně. Zastavěné území je využíváno efektivně a s ohledem na charakter obce.

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

ÚP je v souladu s obsahem Zásad územního rozvoje (zpracovává se 6. aktualizace ZÚR) , obce se týkají jen zcela obecné zásady.

- Zahrádky leží v lesoplní krajině, která na západním okraji přechází do rybníční, mimo intenzivně urbanizovanou území a mimo rozvojové oblasti a osy. Tomuto pojetí řešení ÚP vyhovuje.

Z obecných zásad ÚP řeší zejména

- zajištění příznivého životního prostředí a ochranu hodnot území včetně půdního fondu
- priority pro zajištění hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel
- krajinný ráz a územní systémy ekologické stability.

Lze tedy shrnout, že ÚP je vypracován v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, vydanou krajem.

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

Není nutno vymezovat nové zastavitelné plochy ani není nemožné využít plochy stávající. Proto není zapotřebí prokazování podle §55 odst. 4 stavebního zákona.

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu**

Pořízení změny se nenavrhuje.

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

Potřeba vlivů na udržitelný rozvoj ani významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nepředpokládá; řešení odpovídá ZÚR, které jsou již posouzeny.

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpracování variant se nepožaduje.

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

Při vyhodnocení uplatňování ÚP nebyly zjištěny žádné nové požadavky na provedení změn v území, ani nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje i se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Z aktualizovaných ÚAP pro území obce nevyplývají žádné další problémy k řešení. Z výše uvedeného vyplývá, že základní urbanistická koncepce dosavadního územního plánu stále vyhovuje a tudíž není potřeba pořizovat nový územní plán.

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

Požadavky nebyly ve vyhodnocení uplatňování ÚP zjištěny.

**j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

**Příloha**

**Přehled požadavků orgánů, které uplatnily stanovisko**

Č.	čj., od koho, kdy došlo	obsah	řešení

