



# MĚSTSKÝ ÚŘAD BLOVICE

## Odbor stavební a dopravní

Masarykovo nám. 143, 336 01 Blovice, tel.: 371 516 111

Spis.zn.: MUBlov/15941/15//ST/Ma

V Blovicích, dne 10.12.2015

Č.j.: MUBlov 16727/15

Vyřizuje: Ing. Anna Mašková / tel 371516179

### NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Blovice, odbor stavební a dopravní (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Zdemyslice o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva s panem starostou Zdeňkem Jindrou (dále jen "určený zastupitel") **návrh zadání územního plánu Zdemyslice a předkládá ho k projednání dotčeným orgánům.**

Zastupitelstvo obce Zdemyslice rozhodlo na svém zasedání dne 28.5.2015 o pořízení územního plánu Zdemyslice.

Územní plán Zdemyslice bude pořízen a zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Zadání územního plánu stanovuje hlavní cíle a požadavky na zpracování územního plánu Zdemyslice.

Územní plán Zdemyslice zpracovat v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválenou usnesením vlády ČR č. 929/2009 dne 20.7.2009 ve znění Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15.4.2015.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008 a nabyly účinnosti dne 17.10.2008 a Aktualizace zásad územního rozvoje ze dne 10.3.2014, která nabyla účinnosti dne 1.4.2014. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje včetně aktualizace je nutné v pořizovaném územním plánu Zdemyslice plně respektovat.

Pořizovatel při zpracování návrhu zadání územního plánu vycházel z územně analytických podkladů (ÚAP) pro správní území obce s rozšířenou působností – z aktualizace z roku 2014 a doplňujících průzkumů a rozborů zpracovaných projektantem v listopadu 2015.

Požadavky vyplývající z ÚAP vycházejí ze zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, ze zjištění záměrů na provedení změn v území, z rozboru a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s výsledným určením problémů k řešení v územním plánu.

Územní plán Zdemyslice bude sloužit obci a dotčeným orgánům jako koncepční podklad pro řízení rozvoje a rozhodování v řešeném území.

Územní plán Zdemyslice stanoví základní podmínky pro novou výstavbu v obci a zajistí základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Územní plán Zdemyslice bude komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji správního území obce.

Koncepce rozvoje území bude zapracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.

#### **Zadání územního plánu obsahuje:**

**a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:**

#### **1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Obec Zdemyslice plní a v budoucnu bude nadále plnit především funkci obytnou na stávajících a navržených zastavitelných plochách smíšených obytných a plochách bydlení, doplněnou funkcí výrobní - ve smyslu stávající zemědělské výroby a územním plánem navržené drobné výroby a skladování.

Vymezení zastavitelných území bude limitováno ochrannými pásmy dopravní a technické infrastruktury, prvky územního systému ekologické stability a hygienickými hledisky.

Územní plán bude řešit koncepci dopravní a technické infrastruktury v řešeném území. Nové plochy pro drobné podnikání vymežit tak, aby měly minimální negativní vliv na okolí a rozlohu úměrnou na velikost a na potřeby obce.

Prověřit a zpřesnit vymezení rozvojových ploch vyplývajících z potřeb a požadavků obce z hlediska podmínek v území.

Požadavkem je respektovat rozbor udržitelného rozvoje území a vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí.

Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb. Zejména podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, pro ochranu přírodních a krajinných hodnot a pro zlepšení občanské vybavenosti a služeb místního významu.

#### *Požadavky na rozvoj území obce:*

V návrhu územního plánu budou zejména vymezeny vhodné zastavitelné plochy bydlení, zastavitelné plochy smíšené obytné, zastavitelná plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury (možná výstavba mateřské školky), zastavitelné plochy občanského vybavení určené pro sport, zastavitelné plochy technické infrastruktury a případně další zastavitelné plochy jiného funkčního využití včetně ploch územních rezerv. Plocha zemědělského areálu s existující přidruženou drobnou výrobou bude v územním plánu vedena jako plocha stabilizovaná. Rozvojové lokality, event. plochy stávající zástavby, budou dle potřeby doplněny návrhem zeleně veřejné, plnící v území určitou funkci (např. odstupovou-clonnou,

ochrannou-izolační, pobytovou-relaxační apod. případně další zastavitelné plochy jiného funkčního využití.

Základní funkce řešeného území budou nadále doplňovány drobnějšími podnikatelskými aktivitami výrobního a obslužného charakteru místního významu na plochách smíšených obytných v zastavěném území obce, funkcí sportovní na stabilizovaných a navržených plochách tělovýchovných a sportovních zařízení a funkcí rekreační - pobytového charakteru (individuálního rodinného typu) - v plochách chatových lokalit a uvnitř zastavěného území obce využívající trvale neobydlená venkovská stavení k víkendovému (druhému) bydlení. Podporována bude nadále rekreace pohybová po stávajících cyklotrasách a turistických stezkách a řešeno jejich případné doplnění.

Zdůvodnit návrh vymezení zastavěného území s ohledem na intravilán obce.

V návrhu řešení ÚP respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu jednotlivých částí obce.

V návrhu řešení ÚP vytvořit předpoklady a podmínky pro rozvoj celého území s ohledem na vyváženost podmínek pro udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, civilizačních a ostatních hodnot území.

Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území. Nebudou vznikat samoty. V územním plánu budou zaregistrovány eventuální plochy přestavby (rekonstrukcí a dostavbou bude změněno původní funkční využití této plochy).

V územním plánu budou zaregistrovány eventuální plochy asanace ( zchátralý stavební fond, pozemky znehodnocené stavební sutí, náletovou zelení apod., eventuálně plochy kontaminované, vyžadující celkové ozdravení ).

Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv a případně bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

Návrh zastavitelných ploch bude respektovat limity využití území vyplývající z ÚAP ORP Blovice a v řešeném území zpřesněné v rámci předaných záměrů.

*Záměry, které je nutno posoudit a prověřit jsou zejména tyto:*

- zastavitelné plochy bydlení (RD) - vymezené na ploše ZPF tř. ochrany II. (převzato z dosud platného ÚPD obce) - jižní a jihozápadní okraj zastavěného území sídla Zdemyslice s řádným zdůvodněním
- zastavitelná plocha bydlení (RD)  
- severozápadní okraj zastavěného území sídla Zdemyslice
- plochy územní rezervy pro bydlení (RD)  
- nad severozápadním okrajem zastavěného území sídla Zdemyslice
- zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská) - vymezená na ploše ZPF tř. ochrany II. (převzato z dosud platného ÚPD obce) - východní okraj zastavěného území sídla Zdemyslice - s řádným zdůvodněním  
upozornění : probíhá pořizování aktualizace záplavového území Q 100 řeky Úslavy
- zastavitelné plochy smíšené obytné (venkovské) - severní okraj zastavěného území lokality Španělsko, severní okraj zastavěného území sídla Zdemyslice

- plochy územní rezervy pro výstavbu smíšenou obytnou (venkovskou) - severozápadní okraj lokality Španělsko
- zastavitelná plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury (MŠ) - uvnitř západního okraje zastavěného území sídla Zdemyslice
- zastavitelná plocha občanského vybavení pro sport a tělovýchovu (hrací plochy včetně potřebného vybavení) - pod stávajícím fotbalovým hřištěm
- zastavitelná plocha občanského vybavení pro sport a tělovýchovu (sportovní rybářství včetně potřebného vybavení) - vymezená na ploše ZPF tř. ochrany II. (převzato z dosud platného ÚPD obce) - jižně pod sídlem Zdemyslice- s řádným zdůvodněním
- zastavitelná plocha technické infrastruktury (VDJ Zdemyslice na k.ú. Vlčtejn)
- plocha územní rezervy technické infrastruktury (ČOV Zdemyslice) - nad severním okrajem zastavěného území sídla Zdemyslice
- zastavitelná plocha vodní a vodohospodářská (rybník obtočný) - jižně pod sídlem Zdemyslice

#### *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:*

##### *Kulturní hodnoty*

Chránit architektonicky a urbanisticky cenné stavby a objekty (region lidové architektury). V seznamu nemovitých kulturních památek je registrován areál kostela sv. Mikuláše.

Chránit území s archeologickými nálezy (ÚAN I.) v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. Zohlednit plochu historického jádra obce.

##### *Přírodní hodnoty*

Na území obce se nenachází EVL (evropsky významná lokalita) NATURA 2000. Na území obce se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek (VPK). Jedná se o migračně významné území.

Respektovat všechna území, jejichž ochrana je stanovena zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění.

V součinnosti s ORP Blovice navrhnout nový lokální systém ekologické stability, který by byl vymezen v souladu se zpřesněným regionálním ÚSES vyhlášeným ZÚR PK a návrh koordinovat s platným ÚP Blovice, Žákava, Seč, a ÚPN SÚ Vlčtejn a Chlum včetně jejich změn. Do grafické části návrhu zapracovat prvky regionálního územního systému ekologické stability v souladu se ZÚR PK vydanými usnesením č. 834/08 dne 2.9. 2008 včetně aktualizace, která nabyla účinnosti dne 1.4.2014. Plochy skladebných prvků ÚSES přednostně vymezit jako plochy přírodní podle § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., které budou považovány za nezastavitelné, s výjimkou podminěčné možnosti umístění nezbytných staveb technické a dopravní infrastruktury.

Minimalizovat negativní vliv záměrů na celkovou koncepci ochrany přírody a krajiny, koncepci ochrany životního prostředí.

Při vymezení rozvojových záměrů respektovat a minimalizovat změnu krajinného rázu území. Chránit území se zvýšenou ochranou krajinného rázu.

Respektovat požadavky vyplývající ze zákonů o ochraně zemědělského půdního fondu a zákona o lesích, aby byla v maximální míře zajištěna ochrana zemědělské a lesní půdy. V řešeném území se nachází půdy 2 tř. ochrany, na kterých mohou být zastavitelné plochy navrhovány v odůvodněných případech ve veřejném zájmu.

#### *Civilizační hodnoty*

Využít a rozvíjet stávající dopravní infrastrukturu. Navrhnout koncepci chybějící technické infrastruktury.

Respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury.

#### *Urbanistické hodnoty*

Významná urbanistická nebo architektonická dominanta regionálního nebo nadregionálního významu se v urbanistické struktuře nevyskytuje.

Chránit architektonicky a urbanisticky cenné stavby a objekty (region lidové architektury).

#### *Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:*

##### *Hygiena prostředí*

V ochranném pásmu železniční tratě (60m na každou stranu) nenavrhovat plochy pro novou obytnou zástavbu.

Nakládání s odpady bude nadále realizováno v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění; konkrétně bude postupováno dle Obecně závazné vyhlášky obce Zdemyslice č1/15 ze dne 5.3.2015 .

V zastavěných i zastavitelných částech obce Zdemyslice budou veřejná prostranství vyhrazena tak, aby umožňovala umístění sběrných míst tříděného odpadu.

V řešeném území se nenachází povolená ani nepovolená skládka odpadů.

Provéřit, zda se v zájmovém území neobjevují problémy v hygieně prostředí.

##### *Ochrana státu a civilní obrana*

V řešeném území se objekty a plochy určené k obraně státu ani jejich ochranná pásma nenacházejí.

##### *Ložiska nerostných surovin*

V řešeném území se nacházejí poddolovaná území, která je nutno respektovat a vymežit v grafické části ÚP.

##### *Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy*

Řeka Úslava je hlavním recipientem řešeného území, do té z levé strany ústí Podhrázský potok s potokem Únětickým a z pravé strany Štítovský potok.

Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření a od nich se odvíjející krajinné struktury. V záměrech v krajině zohlednit revitalizaci vodních toků a ploch a prověřit nutnost protipovodňových opatření.

V řešeném území je vymezeno záplavové území (v současné době pořizuje správce toku Povodí Vltavy s.p.) aktualizací záplavového území.

V řešeném území se nachází oblasti se zvýšeným radonovým rizikem. Dále je území zatíženo emisní zátěží.

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29, odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ustanovení ČSN 73 0873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 752411- Zdroje požární vody.

Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, respektive ČSN 73 0804 Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

## **2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Dle Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR, neleží obec Zdemyslice v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani ve specifické oblasti. Územím obce Zdemyslice prochází rozvojový koridor dopravní infrastruktury ŽD 4 Plzeň–Strakonice–České Budějovice–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien).

Pro vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T, s nároky na případné změny vedení koridoru v území i jako spojnice III. a IV. tranzitního železničního koridoru, tak i propojení Plzeň (III. TŽK)–Strakonice–České Budějovice (IV. TŽK)–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien). Posílení obsluhy území, alternativa ke koridoru v SRN. Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí.

Územím obce Zdemyslice prochází rozvojový koridor technické infrastruktury E21- Koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Kočín–Přeštice který umožní zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu. Součástí TEN-E.

Aktualizací č.1 ZÚR PK, byly zpřesněny rozvojové záměry stanovené Politikou územního rozvoje ČR a vymezeny další úkoly pro územní plánování na území Plzeňského kraje. V řešené území je bude navržena plocha dopravní infrastruktury železniční pro zdvojkolejnění a směrovou rektifikaci železniční tratě č.190 (VPS –ZD 190/01), dále navržena plocha technické infrastruktury ( VPS-E 09).

Řešené území se nachází v blízkosti nadmístní rozvojové osy OR2 Plzeň – Nepomuk – hranice kraje, kde je třeba posilovat obytnou funkci a vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit, služeb a cestovního ruchu, a to zejména cykloturistiku. Jedná se zejména o posílení stability osídlení a hospodářské výkonnosti s ohledem hlavně na rekreační předpoklady území a s využitím především stávajícího potenciálu při zachování přírodních a krajinných hodnot. Je nutné dbát na ochranu životního prostředí.

Územní plán Zdemyslice v souladu s Aktualizací č.1 ZÚR PK zohlední :

- návrh zdvoukolejnění a směrových rektifikací železniční tratě č.190 Plzeň-Nepomuk (VPS- ZD 190/01)
- návrh přestavby (zdvojení) stávajícího vedení VVN 400 kV (ve správě ČEPS) na 2x400 kV mezi rozvodnou Kočín-Přeštice (VPS-E 09)
- regionální biokoridor RK 245 vymezený podél řeky Úslavy

Územní plán Zdemyslice v souladu s ÚAP ORP Blovice zohlední limity využití území, uvedené v tomto ÚPP a zapracuje další údaje a informace o řešeném území, vyplývající z ÚAP ORP Blovice a z doplňujících průzkumů a rozborů.

*Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:*

*Dopravní infrastruktura*

Stávající dopravní kostra řešeného území, tvořená silnicemi III. třídy a místními komunikacemi bude respektována a zapracována do Územního plánu Zdemyslice. Návrh územního plánu prověří a navrhne napojení zastavitelných ploch na stávající dopravní

system obce ( rekonstrukce stávajících MK, návrh nových MK, případné vyznačení místa možného dopravního připojení ).

Do územního plánu budou zpracovány stávající cyklistické trasy a stávající značená turistická stezka, procházející řešeným územím a případně navrženo jejich doplnění.

Dle vyhodnocení stávajícího stavu dopravní infrastruktury obce bude zajištěn případně potřebný návrh úpravy vybraných dopravních závad. Bude prověřeno a navrženo dopravní napojení nových zastavitelných ploch a nové technické infrastruktury na stávající dopravní systém obce.

Nepředpokládá se vymezení nových odstavných ploch na veřejných prostranstvích.

Respektovat zákon 13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zejména pro dopravní řešení a pro trasy inženýrských sítí. Silnice označit dle platné normy – silnice II. tř. modře, silnice III. tř. žlutě. Dodržet ochranné pásmo mimo zastavěnou část obce u silnic II. a III. tř. 15m od osy vozovky. Návrhy změn v silniční síti silnic II. a III. tř. projednat s Plzeňským krajem.

### *Energetika a spoje*

#### - Zásobování elektrickou energií a telekomunikace:

Případné přeložky vedení a rozšíření sítě s novými trafostanicemi bude řešeno s ohledem na umístění a rozsah nových zastavitelných ploch. Koncepce řešení vedení VN pro připojení nově navržené lokality bude konzultována s ČEZ Distribuce a.s. v návrhu územního plánu.

Respektovat ochranná pásma stávajících tras vedení VVN 400 kV a VN 22 kV a včetně umístění trafostanic dle § 46 zákona 458/2000 Sb. v platném znění. Respektovat normu ČSN 73 6005. Projednat případné nové trasy s ČEZ Distribucí, a.s.

#### - Zásobování teplem a plynem:

Obec je plynofikována. Nové zastavitelné plochy budou prověřeny z hledisky napojení na stávající STL plynovody.

Je nutné respektovat ochranná pásma energetických zařízení. Respektovat ochranné pásmo katodové antikorozi ochrany KAO.

Respektovat radioreléovou trasu.

Obec Zdemyslice nemá schválenou energetickou koncepci obce.

### *Vodní hospodářství*

#### *Odkanalizování, čištění odpadních vod*

Z hlediska vodního hospodářství je nutné především řešit odvádění a čištění odpadních vod ze stávající zástavby i nově navržených rozvojových ploch.

Obec Zdemyslice má vybudovanou v části stávající zástavby vyhovující jednotnou kanalizaci a v části stávající zástavby kanalizaci oddílnou splaškovou. Kanalizační sběrače jsou zaústěny do stávající ČOV, přečištěné odpadní vody jsou odváděny do řeky Úslavy. Tento stav je v souladu s PRVK PK a předpokládá se i do budoucna.

Z důvodů prostorových (velikost pozemku a umístění stávající ČOV za kostelem sv. Mikuláše - NKP) vymežit v územním plánu v ploše územní rezervy (včetně příjezdové komunikace) plochu technické infrastruktury pro novou ČOV.

Likvidaci srážkových vod z území řešit přirozeným vsakem do půdy, tj. minimalizovat zpevňování ploch.

### *Zásobování vodou*

Část stávající zástavby obce Zdemyslice je zásobována pitnou vodou z vodovodního systému pro veřejnou potřebu. Podstatná část obyvatel obce odebírá pitnou vodu z domovních studní.

V územním plánu prověřit a navrhnout možnost vybudování veřejného vodovodu v rozsahu celého zastavěného území obce Zdemyslice. Navrhnout plochy technické infrastruktury pro výtlačný řad do VDJ a zásobovací řad vedoucího do zastavěného území obce Zdemyslice z vodojemu (VDJ Zdemyslice v k.ú. Vlčtejn - na kótě cca 440 m n.m. ). Tento rozvojový záměr je v souladu s PRVK PK.

Do územního plánu bude zapracována trasa stávajícího nadmístního vodovodu „Radyně“ (Vodovodní přívaděč Starý Plzenec - Blovice) procházející správním územím obce Zdemyslice.

Z hlediska zásobování pitnou vodou je nutné především posoudit koncepci zásobování vodou pro nově navrhované zastavitelné plochy vzhledem k rozsahu navržených ploch a zároveň zvážit případné řešení dostatečně vydatného zdroje pitné vody splňující požadavky zákona o vodovodech a kanalizacích.

Zajistit ochranu stávajícím vodním zdrojům.

### *Občanské vybavení*

Posoudit a vymezit zastavitelnou plochu pro realizaci mateřské školy.

Územní plán Zdemyslice bude respektovat stávající občanské vybavení v obci.

Územní plán Zdemyslice bude respektovat stávající občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení v obci, včetně prověření možnosti rozvoje občanského vybavení tohoto charakteru. Územní plán prověří a případně vymezí zastavitelnou plochu pro realizaci hracích ploch včetně potřebného vybavení v lokalitě pod fotbalovým hřištěm a zastavitelnou plochu určenou pro sportovní rybářství včetně sousední rozvojové plochy vodní (rybník obtočný) v lokalitě jižně pod sídlem Zdemyslice.

Územní plán Zdemyslice zaregistruje stávající a navržená veřejná prostranství, užívaná či zřizovaná ve veřejném zájmu. Budou vyznačeny plochy MK, ulic, účelových cest, návsí, veřejné zeleně a dalších prostorů, přístupných každému bez omezení, sloužících obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

### **3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona**

Předložit koncepci uspořádání krajiny s řešením její prostupnosti. Uvést v soulad vymezení prvků ÚSES se ZÚR PK.

### *Požadavky na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:*

V návrhu řešení ÚP respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu obce. Bude respektován charakter sídla a výšková hladina zástavby.



Celé řešené území bude v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na:

- a) plochy stabilizované ( beze změn )
- b) plochy změn v území ( navržena budoucí změna funkčního využití )
- c) územní rezervy

Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ včetně podmínek prostorového uspořádání území v zastavěném i nezastavěném území, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud bude možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití. Nepřípustné využití je nutné stanovit v konkrétních případech ve jmenovitě určených plochách.

Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území.

Zastavitelné plochy budou těsně navazovat na zastavěné území sídel a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje.

Podle účelnosti budou eventuálně vymezeny plochy a koridory územních rezerv a případně bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

Nové rozvojové lokality ležící ve volné krajině a tzv. samoty nebudou navrhovány.

Územní plán zaregistruje případné historické parcely ( tzv. zbořeniště ) a zajistí potřebnou regulaci případně možné dostavby. Z návrhu dostavby budou vyloučeny parcely ( samoty ) bez možnosti dopravního napojení na stávající dopravní systém obce, parcely nacházející se ve skladebné části ÚSES či parcely ležící v jiném důležitém limitu využití území (tj. v území nezastavitelném).

Krajinné území, obklopující zastavěné území jednotlivých sídel obce Zdemyslice a navržené zastavitelné plochy, bude v územním plánu vyznačeno jako území nezastavěné. Případně budou vymezeny oblasti ve kterých je zástavba (v souladu s § 18 odst.5 SZ) výslovně vyloučena.

Součástí Územního plánu Zdemyslice bude návrh ÚSES v úrovni lokální a regionální a bude zajištěno propojení s ÚSES sousedních obcí. Správním územím obce Zdemyslice prochází regionální biokoridor RK 245 vymezený podél řeky Úslavy.

Za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny budou v Územním plánu Zdemyslice vyznačeny plochy přírodní, zahrnující pozemky biocenter a biokoridorů ÚSES. Územním plánem Zdemyslice bude zpřesněn průběh skladebných částí ÚSES (pokud možno po hranicích pozemků).

Případně vymezované zastavitelné plochy v blízkosti lesa, umisťovat pouze ve výjimečných a řádně zdůvodněných případech. Zejména případné vymezení těchto ploch v okrajových částech obce, projednat v rozpracovanosti s ŽP MěÚ Blovice.

V návrhu ÚP bude dbáno na zachování lesa. Budou navržena a zdůvodněna taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější, a provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení.

Z hlediska záboru ZPF se doporučuje návrh územního plánu projednat s KÚ PK, odborem životního prostředí, orgánem ochrany ZPF.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Pro vymezené plochy a koridory územních rezerv bude stanoveno jejich konkrétní budoucí využití, budou rámcově prověřeny podmínky dopravního napojení, stanoveny časové podmínky využitelnosti těchto ploch a koridorů a bude určen legislativní postup možnosti zastavení těchto ploch v případě potřeby.

Plochy a koridory územních rezerv vymezené v Územním plánu Zdemyslice budou představovat další možný rozvoj řešeného území v déleodobém časovém horizontu a budou v souladu se zákonem nezastavitelné.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Převzít a zpřesnit plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nadmístního významu ze ZÚR PK. Respektovat stávající veřejně prospěšné stavby v území včetně souvisejících zařízení a včetně jejich ochranných pásem i s ohledem na výkon práva provozovatele.

Veřejně prospěšné stavby a jednotlivé rozvojové záměry vyplývající ze ZÚR PK a navrhovaných záměrů nesmí negativně narušit územní celistvost a předměty ochrany přírody.

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Pokud ÚP vymezení rozsáhlejší rozvojové plochy a koridory, které vyžadují podrobnější koordinaci a mohou ovlivnit funkční využití území a jeho urbanistickou strukturu, budou navrženy k prověření územní studií.

ÚP bude v tomto případě obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Plochy a koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, územní plán vymezení zejména v případě plošně rozsáhlých zastavitelných ploch bydlení, ve kterých není obec Zdemyslice jediným vlastníkem pozemků a v případě, že pro obec je do budoucna žádoucí závaznost řešení těchto ploch podrobnějším územně plánovacím dokumentem. Pak bude součástí textové části územního plánu zadání regulačního plánu v rozsahu přílohy č.9 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Během zpracování návrhu Územního plánu Zdemyslice bude rozhodnuto o případném vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zpracování variant řešení se nepředpokládá.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Grafická část územního plánu bude vypracována nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy.

Vydaný územní plán Zdemyslice včetně odůvodnění bude vyhotoven ve třech vyhotoveních.

Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou v měřítku 1:2000.

Data budou předána v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu shp (popř. po domluvě dgn, dwg, dxf) a budou odpovídat symbolice datového modelu Plzeňského kraje.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve třech vyhotoveních.

Posouzený a případně upravený návrh ÚP bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu dále upravit, bude odevzdán ve dvou vyhotoveních. Výsledný návrh (čistopis) bude odevzdán ve třech vyhotoveních spolu s datovým nosičem.

*ÚP bude obsahovat:*

- 1) Textovou část
  - a) vymezení zastavěného území,
  - b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
  - c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
  - d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
  - e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
  - f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
  - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
  - h) 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
  - i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
  - j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,
- 2) Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje
  - a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
  - b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

### 3) Grafickou část

- a) Výkres základního členění území 1:5 000
- b) Hlavní výkres 1:5 000
- c) Koncepce dopravní a technické infrastruktury 1:5 000
- d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000 (v rozsahu území, v němž se vyskytují)
- e) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)

### **Odůvodnění ÚP bude obsahovat zejména:**

#### 1) Textovou část:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
  1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
  2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
  4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

#### 2) Grafickou část

- 1. Koordinační výkres 1:5 000
- 2. Výkres širších vztahů 1:50 000
- 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF 1:5 000

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Symbolika bude odpovídat symbolice datového modelu Plzeňského kraje. Grafická část může být doplněna schématy. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

### **h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zdemyslice na udržitelný rozvoj území bude vypracováno, uplatní-li dotčený orgán ( odbor ŽP KÚ Plzeňského kraje ) ve svém stanovisku k návrhu tohoto zadání požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí ( zák.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ) a nevyloučí-li dotčený orgán vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast ( zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ).

## **OZNÁMENÍ**

### **O PROJEDNÁVÁNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Městský úřad Blovice, odbor stavební a dopravní (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Zdemyslice o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva starostou panem Zdeňkem Jindrou (dále jen "určený zastupitel") **návrh zadání územního plánu Zdemyslice** a v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona oznamuje jeho projednávání.

Pořizovatel doručuje návrh zadání veřejnou vyhláškou. Každý může uplatnit u pořizovatele písemné připomínky

**do 15 dnů ode dne doručení.**

Pořizovatel zasílá návrh zadání územního plánu Zdemyslice dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. K návrhu zadání u pořizovatele

**do 30 dnů od jeho obdržení**

- uplatní stanovisko krajský úřad jako příslušný úřad,
- mohou uplatnit vyjádření dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán,
- mohou uplatnit podněty sousední obce.

Nejpozději 7 dní před uplynutím uvedené lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na úřední desce města Blovice a obce Zdemyslice. Grafické podklady (záměry) na oficiální stránkách města Blovice <http://www.blovice-mesto.cz/mestsky-urad/odbory-a-oddeleni/stavebni-odbor/zpravy-z-oddeleni-stavebniho/> a na MěÚ Blovice, odbor stavební a dopravní, Masarykovo náměstí 143, Blovice, kancelář č. 35 – pořizovatel.

Otisk razítka

Ing. Anna Mašková v.r.  
vedoucí odboru stavebního a dopravního MěÚ Blovice

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 30 dnů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Elektronicky zveřejněno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

**Doručí se:**

obec Zdemyslice

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí  
Ministerstvo životního prostředí, územní pracoviště Plzeň,  
Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Úsek správy nemovité  
infrastruktury Plzeň  
Ministerstvo vnitra, Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje  
Ministerstvo dopravy  
Ministerstvo průmyslu a obchodu  
Ministerstvo zemědělství, Státní pozemkový úřad  
Státní úřad pro jadernou bezpečnost  
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského  
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje  
Krajská hygienická stanice  
Krajská veterinární správa SVS pro Plzeňský kraj  
Agentura ochrany přírody a krajiny  
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Správa dopravní cesty Plzeň  
Městský úřad Blovice, odbor životního prostředí  
Městský úřad Blovice, odbor stavební a dopravní, oddělení dopravní  
Městský úřad Blovice, odbor vnitřních věcí, oddělení školství a památkové péče

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje

ČEZ Distribuce, a.s.,

RWE Distribuční služby a.s.

CETIN, a.s.

sousední obce:

město Blovice

obec Seč

obec Vlčtejn

obec Chlum

obec Žákava

pan Zdeněk Jindra

Architektonické studio, Ing. arch. Jaroslava Lexová