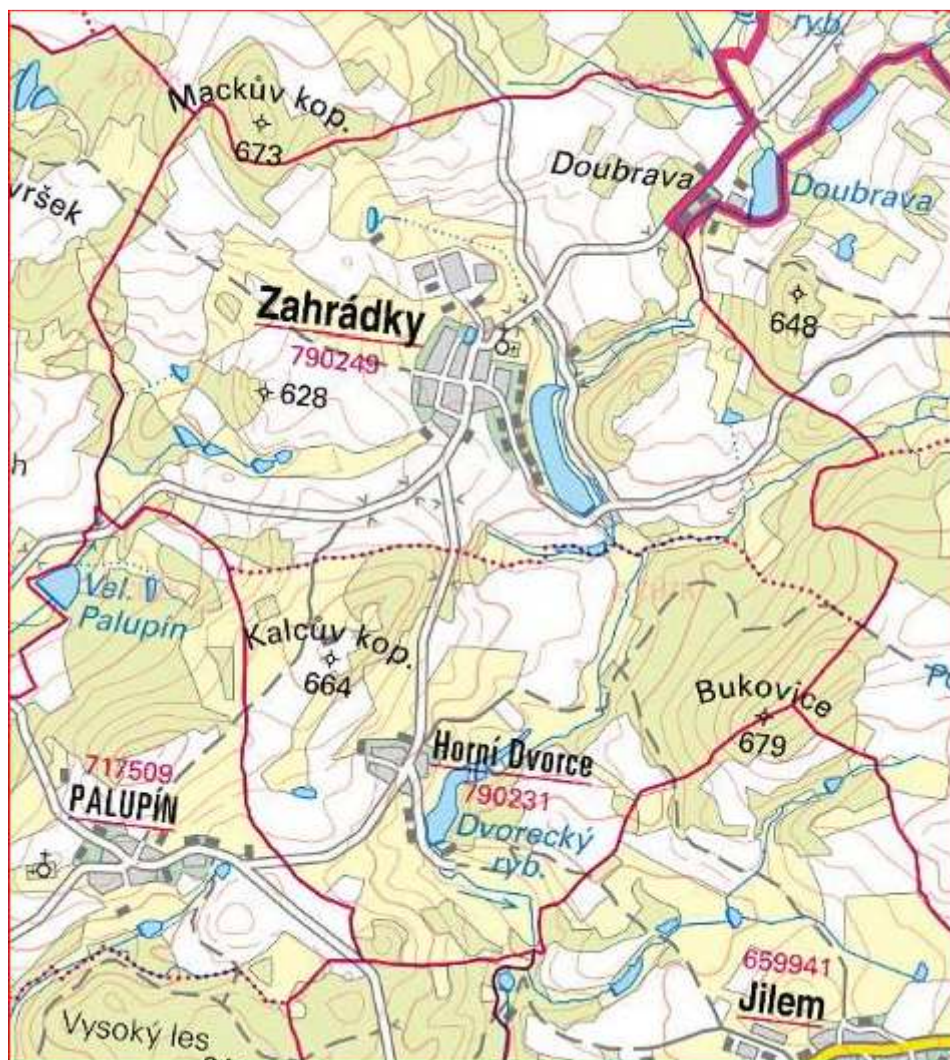


Zpráva o uplatňování Územního plánu Zahrádky

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 Zahrádka

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 environmentální, 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 regulativách 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) vyplyne 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