

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Změna č. 1 územního plánu Zálezly

Odůvodnění změny č. 1 - textová část

Úprava textu po společném jednání barevně zvýrazněna 9.12.2017.

*ing. arch. Ladislav Komrska
projektant*

Obsah textové části Odůvodnění:

1.	Postup při pořízení změny č. 1 ÚP Zálezly	3
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2a	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2b	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	11
2c	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	12
2d	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 a) až 5 f) stavebního zákona	
3a	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4	14
3b	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí .	14
3c	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	14
3d	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
3e	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	14
	3.e.1 Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	
	3.e.2 Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
3f	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	26
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., část II odst. 1 a) až 1 d)	
4a	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ...	30
4b	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	31
4c	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	34
4d	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	34
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	47
6.	Vyhodnocení připomínek	47

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje:

- 2a Koordinační výkres
- 2b Situaci širších vztahů
- 2c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

1) Postup při pořízení změny č. 1 ÚP Zálezly

Vazba na platný ÚP obce:

Pro obec Zálezly byl schválen v roce 2012 územní plán Zálezly (dále jen „ÚP Zálezly“), který řeší komplexně koncepci rozvoje obce.

Změna č. 1 ÚP Zálezly:

Pro obec Zálezly byl schválen v roce 2012 územní plán Zálezly (dále jen „ÚP Zálezly“), který řeší komplexně koncepci rozvoje obce.

Zastupitelstvo obce Zálezly rozhodlo dne 27.09.2016 o pořízení změny č. 1 územního plánu Zálezly (dále jen „změna č. 1 ÚP“), který plněm rozsahu zajišťuje úřad územního plánování MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování, Steinbrenerova 6, Vimperk, jako příslušný v souladu s ust. § 6 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „pořizovatel“ a „stavební zákon“), na základě žádosti obce ze dne 11.10.2016.

Důvodem pořízení změny č. 1 ÚP bylo vyhovět ze strany obce uplatněnému požadavku na změnu funkčního využití ze smíšené obytné na zemědělskou, kdy došlo při pořízení ÚP k chybě. Dále byly uplatněny požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch pro rodinné bydlení.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP byl zpracován pořizovatelem v říjnu 2016 a 23.11.2016 byl zaslán dotčeným orgánům k vyjádření a ve lhůtě do 14.01.2017 byl zveřejněn na úředních deskách pro seznámení se veřejností. V této lhůtě neuplatnil příslušný dotčený orgán požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Upravený návrh zadání byl předložen zastupitelstvu obce dne 01.02.2017, které schválilo zadání dne 20.03.2017 na svém zasedání. Protože se nepodařilo pořizovateli prokázat potřebu nových zastavitelných ploch umožňujících bydlení dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, byl předložen materiál obecnímu zastupitelstvu, které rozhodlo přesto pokračovat v pořizování změny č. 1 ÚP Zálezly dne 15.06.2017.

Pokyn k vypracování návrhu změny č. 1 ÚP byl dán 28.03.2017 a vybraný zpracovatel předložil zpracovaný návrh dne 29.05.2017. Na základě toho mohl pořizovatel oznámit společné projednání návrhu na den 25.07.2017 a zveřejnit návrh změny č. 1 ÚP. V rámci tohoto jednání byly uplatněny písemné připomínky, které pořizovatel ve spolupráci s učeným zastupitelem vyhodnotil a dne 03.11.2017 byl dán zpracovateli pokyn k úpravě návrhu pro veřejné projednání.

2a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1: (dále PÚR 2015)

Vyhodnocení je provedeno ve dvou logických úrovních:

- a) v kontextu územního plánu Zálezly včetně změny č. 1 ÚP jako celku vůči novým kapitolám PÚR 2015
- b) v kontextu změny č. 1 ÚP vůči kapitolám ZÚR, které se aktualizací PÚR 2015 nezměnily.

Požadavky PÚR 2015 vyplývající pro územní plánování ve správním obvodu města Vimperk, jako obce s rozšířenou působností jsou stanoveny zadáním změny č. 1 ÚP takto:

Ad(14)

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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Komentář projektanta:

Původní (tedy dosud platný) územní plán definoval přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví = tedy co se má chránit a následně vymezil způsob ochrany.

Novela stavebního zákona však významně omezila možnosti prostorové regulace území a Zadání změny č. 1 ÚP tak požaduje, aby podrobné prostorové regulace chránící kulturní hodnoty území, byly vypuštěny a to z regulativů, vztahujících se na celé řešené území. Na tuto skutečnost PÚR vůbec nereaguje a nadále slepě ponechává původní znění PÚR.

Projektant tak posiluje obecné požadavky na soulad budoucí zástavby v kapitole základní urbanistické koncepce a to s odkazem na § 90 stavebního zákona a to v popisné formě (metodika územního plánování nepřipouští přímé odkazy na paragrafy relevantních předpisů). Tímto však posouvá hodnocení zástavby až do územních či stavebních řízení.

Ve vztahu ke krajině se rozsahem změny č. 1 ÚP nic nemění, změny jsou provedeny v prostoru Zálezly – Kovanín a entity, chráněné relevantními zákony a dalšími právními předpisy z hlediska ochrany přírody a krajiny nejsou dotčeny.

Ad(14a)

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář projektanta:

Řešené území je situováno ve stabilním přírodním prostředí, stav, velikost a spořádání jednotlivých entit krajiny – lesy, zemědělská půdy, vodní útvary, ostatní zeleň přírodních charakteru jsou dlouhodobě neměnná a nevyžadují žádná opatření.

Problematika kvalitní zemědělské půdy je zevrubně popsána v příslušné kapitole Odůvodnění. Projektant zde kvalitu zemědělské půdy hodnotí ve dvou úrovních:

- a) z hlediska BPEJ = stupně přednosti ochrany
- b) z hlediska potenciálu zemědělské činnosti

Tento postup je nezbytný – projektant zde zobrazuje specifickou situaci, kdy je rozhodující část obce – včetně rozvojových ploch již vymezených v platném ÚP Zálezly – umístěna na půdách v I. stupni ochrany. Pro přiměřenou obhajobu vymezených rozvojových ploch jako celku je tak zapotřebí zapojit další – podrobnější - argumentační úrovně.

Projektant zde vychází ze svého přesvědčení, že stát při takto vymezené ochraně zemědělské půdy zcela určitě nestanovil, že se obce, nacházející výhradně na I. a II. stupni nebudou rozvíjet.

PÚR 2015, aktualizace č. 3 ZÚR, stavební zákon a další metodiky umožňují projektantovi odůvodnit urbanistický návrh z podstaty věci jako takové – územní plán či jeho změnu tvoří autorizovaný architekt a územní plánování je multikriteriálním procesem. Odmítnutí záměry změny č. 1 ÚP ve fázi návrhu Zadání je logickým přístupem dotčeného orgánu, je však provedeno bez Odůvodnění záměru, které lze nastavit až ve fázi návrhu (v našem případě změny) územního plánu.

Je samozřejmě věcí dotčeného orgánu a pořizovatele, jak se s Odůvodněním ztotožní.

Ad:(16)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.:

Komentář projektanta:

Veškeré změny v území vycházejí z konkrétních požadavků obyvatel území či jejich uživatelů, přičemž projektant vymezil přiměřený rozsah změny č. 1 ÚP tak, aby stav a hodnoty území nebyly zhoršeny.

Rozsah změny č. 1 ÚP = rozvojové plochy pro bydlení – nemají zpětnou vazbu na zvyšování kvality života obyvatel (není jak) a nemění svým rozsahem (3 rodinné domy a 4 rodinný dům s hospodářstvím) hospodářský rozvoj území.

Hospodářský pilíř obce Zálezly je hodnocen jako slabý – v obci nejsou kromě zemědělství a živností pracovní příležitosti a obyvatelé (tedy i ti noví v zastavitelných plochách dle změny č. 1 ÚP) za prací vyjíždějí. Rozsah změny č. 1 však není – viz výše celkem 4 rodinné domy – v rozsahu, který by současné hodnocení hospodářského pilíře měnilo.

Rozvoj obce představuje komplexní řešení při naplnění požadavků § 55, odst. 4 stavebního zákona, kdy změně zastavění obce předchází analýza resp. průkaz využití zastavitelných ploch, jak byly vymezeny v ÚP, je v dalších kapitolách tohoto Odůvodnění.

Ad:(19)

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář projektanta:

Součástí změny č. 1 ÚP je revize a využití zastavěného území včetně vymezením ploch změny zastavěného území. Rozsah změny č. 1 ÚP sleduje dílčí rozvoj při respektování této priority PÚR. V severní části Zálezel je areál zemědělské výroby, který není zcela optimálně využit. Projektant jej přesto ponechává pro další využití – a to právě s odkazem na slabý hospodářský pilíř.

Ad: (20)

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. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář projektanta:

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, nejsou předmětem změny č. 1 ÚP. *Navržené změny v území navazují organicky na zastavěné území a respektují morfologii terénu.*

Ad: (20a)

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Komentář projektanta:

Problematika srůstání sídel – v našem případě místních částí Zálezly a Kovanín je opakovaně zdůrazněn v Zadání změny č. 1 ÚP a je na několika místech tohoto Odůvodnění komentován projektantem. Případě této priority PÚR 2015 je problém srůstání sídel hodnocen z hlediska migračních tras.

Migrační trasy jsou novým trendem *hodnocení* funkce krajiny. Jedná se o širokou problematiku sofistikovaného sledování funkce krajiny, ke které neexistují exaktní metody, výstupy ani míra jejich závaznosti. Projektant má v tomto případě k dispozici ÚAP ORP Vimperk v aktuálním znění, ze kterého nevyplývá rozpor navrženého řešení s touto prioritou PÚR 2015. *Změna* v území 2 a

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Z1/3 skutečně zužuje proluku mezi stávající zástavbou. Nejsou však k dispozici žádné údaje o tom, že zde prochází migrační prostor a že jeho zúžením bude tato priorita PÚR 2015 dotčena.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Z vydané III. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „AZÚR JČ“) ke dni 06.01.2016 zastupitelstvem Jihočeského kraje pak vyplývají priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou dále rozvedeny v jednotlivých podkapitolách AZÚR JČ.

Požadavky AZÚR JČ vyplývající pro územní plánování ve správním obvodu města Vimperk, jako obce s rozšířenou působností jsou stanoveny zadáním změny č. 1 ÚP takto:

Ad kap. a) odst. (1)

Prioritou Jihočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je dle kap. a) odst. (1) AZÚR JČ dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.

V Jihočeském kraji jsou zpracovány tyto dokumenty, ze kterých je dále nutné vycházet:

- a) Generel krajinného rázu Jihočeského kraje schválený zastupitelstvem JČ. kraje dne 23.06.2009 pod čj. 316/2009/ZK
- b) Územní studie Šumava, která byla projednána v zastupitelstvu JČ. kraje dne 22.06.2010

Komentář projektanta:

Udržitelnost rozvoje území v měřítku obce Zálezly je součástí Komplexní zdůvodnění přijatého řešení. Projektant zde vychází z rozboru udržitelného rozvoje ÚAP ORP Vimperk a prokazuje, že rozsah změny č. 1 ÚP Zálezly nemá vliv na stav tohoto hodnocení.

Shodný závěr deklaruje projektant vůči citované prioritě AZÚR JČ. Rozsah změny č. 1 ÚP rovněž nemá vztah vůči dalším rozvojovým (citovaným) dokumentům Jihočeského kraje.

Ad kap. a) odst. (3)

Z priorit řešení území Jihočeského kraje na zajištění životního prostředí se dle kap.a) odst. (3) AZÚR JČ stanovují tyto podmínky:

- minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,
- zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,
- vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,
- podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,
- podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území,
- vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“),

Komentář projektanta:

Předmětem změny č. 1 ÚP je prověření možnosti rozvoje prostřednictvím 2 rozvojových ploch pro bydlení a 1 rozvojové plochy smíšené obytné – tato skutečnost samozřejmě předpokládá zábor zemědělské půdy. Projektant ve smyslu této priority koriguje rozsah pozemků, navržený rozsah představuje kompromis mezi uplatněním záměru žadatele (tj. umístění rodinného domu, popř. rodinného domu s hospodářstvím v Setěchovicích) a zajištěním propustnosti územím, omezením záborů půdního fondu a ochraně krajinného rázu. Vše je pak obsaženo v kapitole komplexního odůvodnění změny č. 1.

Krajinný ráz, územní systém ekologické stability ani cílová charakteristika krajiny nejsou změnou č. 1 ÚP dotčeny.

Ad kap. a) odst. (5)

Z priorit řešení na území Jihočeského kraje dle kap. a) odst. (5) AZÚR JČ pro zajištění sociální soudržnosti je nutné:

- vyloučit při vymezení zastavitelných ploch nekonceptní formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,
- vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví.

Komentář projektanta:

Rozsah změny č. 1 ÚP vymezuje 2 rozvojové plochy bydlení a 1 rozvojovou plochu smíšenou obytnou, které přirozeně stávající místní části Zálezly – Kovanín, a Setěchovice, přičemž rozsah rozvojové plochy pro záměr Z1/1 je korigován tak, aby plošná i výšková úroveň budoucí zástavbě nebyla narušena

Ad kap. d) odst. (34)

pro které je podle kap. d) odst. (34) AZÚR JČ řeší vždy jako nadmístní význam v oblasti územního systému ekologické stability:

- skladebné části (prvky) ÚSES regionálního významu – regionální biocentra (RBC) a regionální biokoridory (RBK).
- V rámci zpracování ÚP řešit návaznost všech prvků ÚSES na sousední katastrální území
- Respektovat vymezené prvky ÚSES v AZÚR, zejména odst. (39)

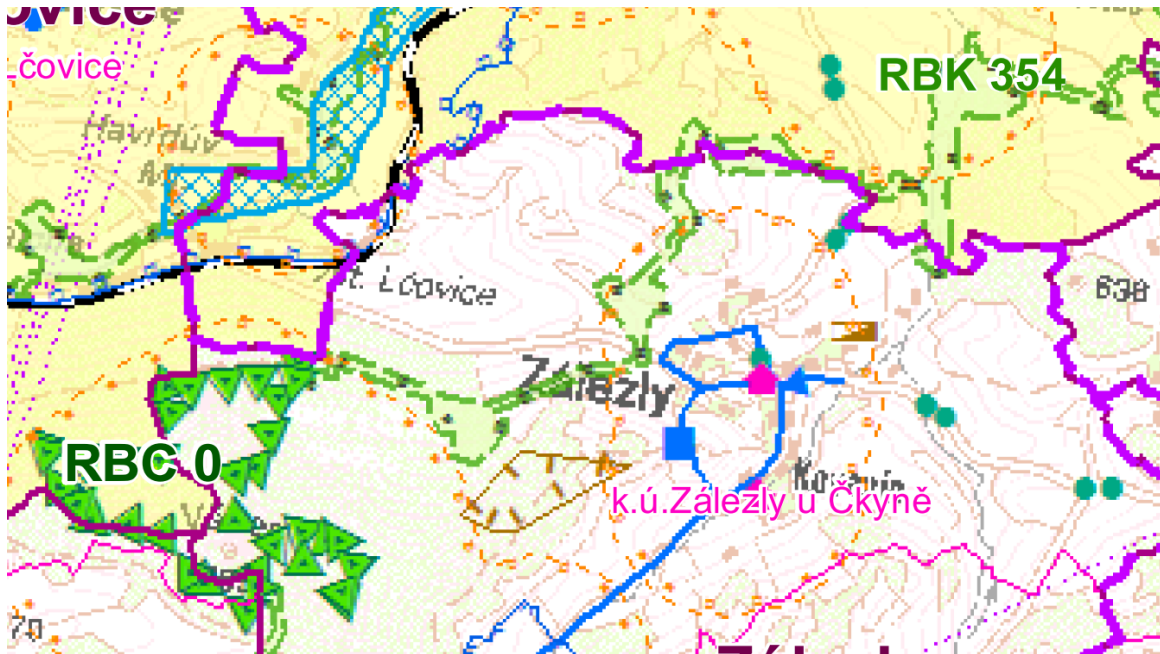
Komentář projektanta:

Průběh regionálního systému ekologické stability, jak byl přesněn platným územním plánem, není změnou č. 1 ÚP dotčen ani dále (jinak) zpřesněn.

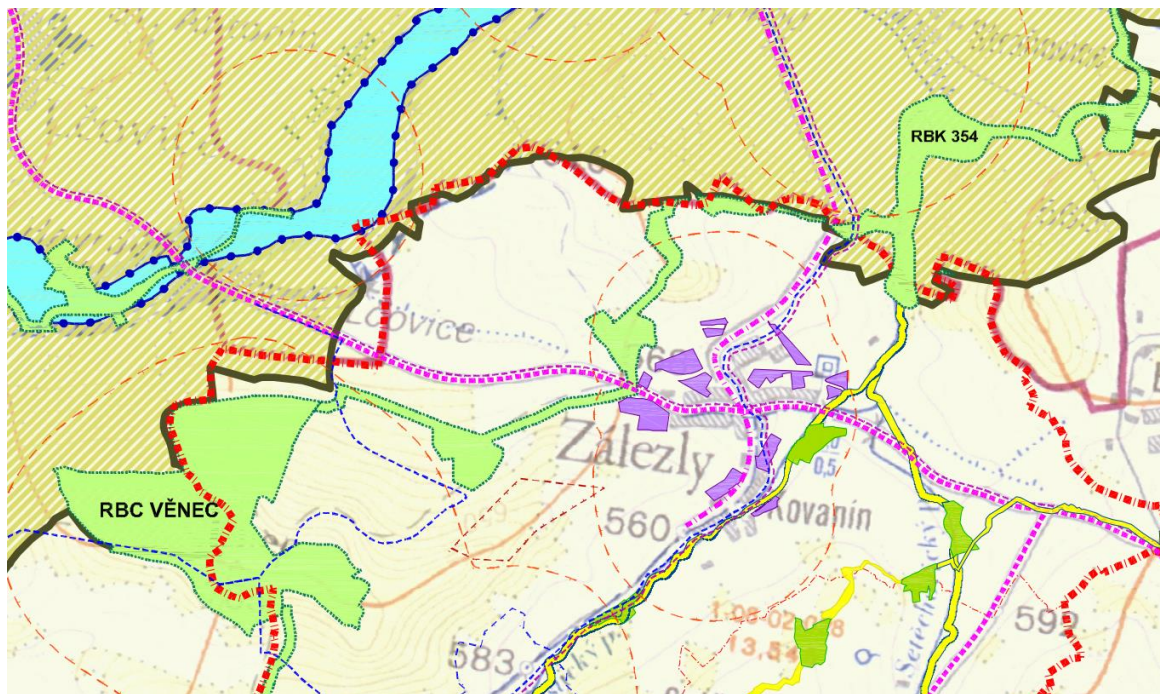
Lokální úroveň ÚSES rovněž není změnou č. 1 ÚP Zálezly dotčena.

Název dokumentace:
Pořizovatel:
Zpracovatel:

změna č. 1 územního plánu Zálezly
Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4



Obr.: ÚSES dle AZÚR JČ



Obr.: ÚSES dle platného ÚP Zálezly.

Rekapitulace ÚSES dle AZÚR JČ:

regionální biocentrum:

0 Věneč Zálezly (Zálezly u Ččyně), Lčovice, Bošice (Hradčany u Ččyně, Budilov)

regionální biokoridory

4105 Betaň - Věneč Zálezly (Zálezly u Ččyně)

4106 Věneč – Mařský vrch Bošice (Budilov), Zálezly (Zálezly u Ččyně)

Ad kap. d) (39)

Pro prvky územního systému ekologické stability AZUR JČK se stanovují následující podmínky:

- vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES,
- u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,
- u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,
- v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu,
- vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umístováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,
- vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru,

V řešeném území obce se zpřesňují požadavky:

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- převzít prvky vymezené v AZUR JČ a respektovat podmínky využití zvláště chráněných území přírody a zajistit jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků ÚSES,

Komentář projektanta:

Výše v textu je prokázán soulad AZÚR JČ a územního plánu Zálezly z hlediska územního systému ekologické stability na regionální i lokální úrovni. V řešeném území se (vyjma památného stromu) zvláště chráněná území nevyskytují.

ÚSES není posicí a rozsahem rozvojových ploch dle změny č. 1 ÚP dotčen.

Ad kap.f) (49)

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují na území Jihočeského kraje následující typy krajiny:

Krajina lesopолní:

Charakteristika krajiny: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky

Cílová charakteristika krajiny:

zachování charakteru tohoto typu krajiny

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- b) podporovat retenční schopnost krajiny,
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Komentář projektanta:

Rozsah změny č. 1 ÚP nemá vliv na uspořádání krajiny z hlediska čl. 49 AZÚR JČ, zpracováním požadavků Zadání změny č. 1 podle požadovaných pozemků je přirozeně procesem záborů půdního fondu – návrh změny č. 1 proto tyto záборы omezuje na nutnou velikost pozemku při zachování urbanistických znaků dotčeného území.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Řešené území charakterizují dvě dvojice sídel a to Zálezly – Kovanín a Setěchovice – Bolíkovice, přičemž - měřeno staletími - se jednalo o konstantní stav založený na schopnosti dotčeného území poskytnout jeho obyvatelům potřebnou obživu.

Do neobvyklé míry platí tento vztah obyvatel – zemědělská půda dodnes, nárůst plošných potřeb vyvolává současný trend jednogeneračních rodin v jednogeneračních rodinných domech. Tento trend se projevil při tvorbě současně platného územního plánu, kdy byl – ve prospěch zde rodících občanů – vymezen plošný rozvoj všech sídel.

Změna č. 1 ÚP je pokračováním tohoto trendu. Změna je navržena v části Zálezly – Kovanín, vymezuje 2 rozvojové plochy pro bydlení pro 4 rodinné domy a 1 rozvojovou plochu smíšenou obytnou pro 1 rodinný dům s hospodářstvím, přičemž plošný rozsah zastavitelných ploch i jejich posice vůči zastavěnému území respektuje celistvost sídel = základní urbanistická hodnota.

Opakovaně se v Odůvodnění změny č. 1 zpovídá projektant z nastavené ochrany architektonických hodnot. Jelikož architektonický obraz Zálezel a Kovanína tvoří homogenní venkovská zástavba bez zjevných architektonických i přírodních dominant, je toto architektonickou hodnotou.

Změna č. 1 ÚP přesto – ve shodě s novelou stavebního zákona z r. 2012 a ve shodě se Zadáním změny č. 1 ÚP - potřebné prostorové regulativy pro zajištění tohoto výrazu zástavby vypouští. Bylo – li toto záměrem novely stavebního zákona, pak je projektant tímto řešením ve shodě.

Problém výše uvedeného postupu spočívá v absenci (vypuštěných) podmínek prostorového uspořádání z celého řešeného území. Jedinou možnou obranou bylo přenesení zásad ochrany do urbanistické koncepce s tím, že aplikaci takto vymezených architektonických hodnot prosadí ve smyslu § 90, odst. b) stavební úřad při územních a stavebních řízeních konkrétní zástavby.

Avizovanou novelizací stavebního zákona se (snad) možnost stanovení podrobnějších prostorových regulativů do praxe územního plánování vrátí.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Nezastavěné území obce tvoří soustava zemědělských ploch, vodních ploch a vodních toků a ostatní spontánní zeleň včetně izolovaných skupin lesních ploch.. Zachování současného výrazu nezastavěného území je předurčeno pravidly užívání odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití, které tato změna č. 1 ÚP nemění.

Nezastavěné území není dotčeno vznikem nových izolovaných ploch zastavitelného území.

2c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování

Územní plán Zálezly ve smyslu této změny č. 1 ÚP nezasahuje do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Územní plán posiluje sociodemografický pilíř (soudržnost obyvatel) vymezením nových ploch na podkladě jednotlivých požadavků majitelů pozemků, hospodářský a environmentální pilíř nejsou rozsahem změny č. 1 ÚP dotčeny.

Návrhem změny č. 1 ÚP nejsou dotčeny zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů. Zábor půdního fondu je přirozeným střetem, rozsah je řádně zdůvodněn, doplněn je analýzou využití ploch zastavěného území resp. rozvoje obce dle platného územního plánu.

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou akceptovány změnou č. 1 ÚP s ohledem na problematiku a rozsah změny z hlediska:

§ 19, odst. 1a), 1b)

a) zajištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot,

§ 19, odst. 1c)

c) prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

§ 19, odst. 1d)

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

§ 19, odst. 1e)

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území,

odst. 2 § 19 SZ:

vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Ochrana půdního fondu

Změna č. 1 ÚP vymezuje další územní rozvoj na platformě přiměřeného rozšíření. Odůvodnění změny č. 1 ÚP pak v příslušné kapitole obsahuje analýzu postupu projektanta a to s ohledem na specifickou posici řešeného území vůči zemědělské půdě hodnocení I. a II. stupněm ochrany.

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Plochy s rozdílným způsobem využití

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno platným ÚP Zálezly. Změnou č. 1 ÚP se redukuje podmínky prostorového uspořádání ploch vypuštěním podrobných požadavků a to ve shodě s novelou stavebního zákona z r. 2012:

Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svému obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). S tím souvisí bod 4. Článek II zákona č. 350/2012 Sb., Přechodná ustanovení, který vylučuje zohledňování nepřípustných detailů obsažených například ve „starších“ územních plánech: „Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny.“

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53, odst. 4

Text bude doplněn pořizovatelem

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu Zadání změny č. 1 ÚP ze dne 28.12.2016 čj. KUJCK 164533/2016/OZZL/2 neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a současně byl nevyložen významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Projektant zpracoval do návrhu změny č. 1 ÚP tyto i požadavky dle návrhu Zadání, tj.

Označení žádosti	Katastrální území	Pozemek p. č.	Návrh využití
1	Zálezly u Čkyně	117	pro výstavbu bydlení
2	Zálezly u Čkyně	37/6, 38/4	bydlení
3	Zálezly u Čkyně	1339, 1340	bydlení
4	Zálezly u Čkyně	358	plocha výroby a skladování – zemědělství: stáj s krmíštěm 24x18m, hnojiště 12x15m, doplňková stavba k RD

a to v přiměřeném rozsahu s ohledem na stav a hodnoty území v současné urbanistické struktuře resp. rozsahu rozvojových (zastavitelných) ploch dle platného územního plánu.

V průběhu zpracování změny č. 1 ÚP byl uplatněn požadavek vymezení zastavitelné plochy v m.č. Kovanín na pozemku par.č. 889 k.ú. Zálezly u Čkyně. Tento podnět byl zpracován jako změna č. Z1/5 a Z1/6. Ve verzi pro veřejné projednání je plocha Z/5 vypuštěna.

Na podkladě stanovisek dotčených orgánů resp. pokynu pořizovatele je pro další proces pořízení změny č. 1 ÚP Zálezly upraven takto:

- vypuštěny jsou záměry č. 1 a 2 (t.j. změny Z/1 a Z/2, předložené do společného jednání)
- vyhodnocena možnost vymezení plochy smíšené obytné pro umístění rodinného domu s hospodářstvím na pozemku parc.č. 549 k.ú. Setěchovice.

Projektant má k dispozici Zadání změny č. 1 ÚP Zálezly a pracuje s tímto dokumentem komplexně.

Projektant dále odůvodňuje jednotlivé záměry a to včetně argumentace vůči stanoviskům dotčených orgánů, jak jsou uvedeny v Zadání změny č. 1 ÚP.

Projektant nad rámec výše uvedených změn v území analyzoval, zpracoval a dále odůvodňuje tyto pokyny Zadání změny č. 1:

- prověřit požadavky na vymezení zastavitelných ploch a změnu funkčního využití
- aktualizovat zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona
- textovou část uvést do souladu s požadavky novely stavebního zákona z roku 2013

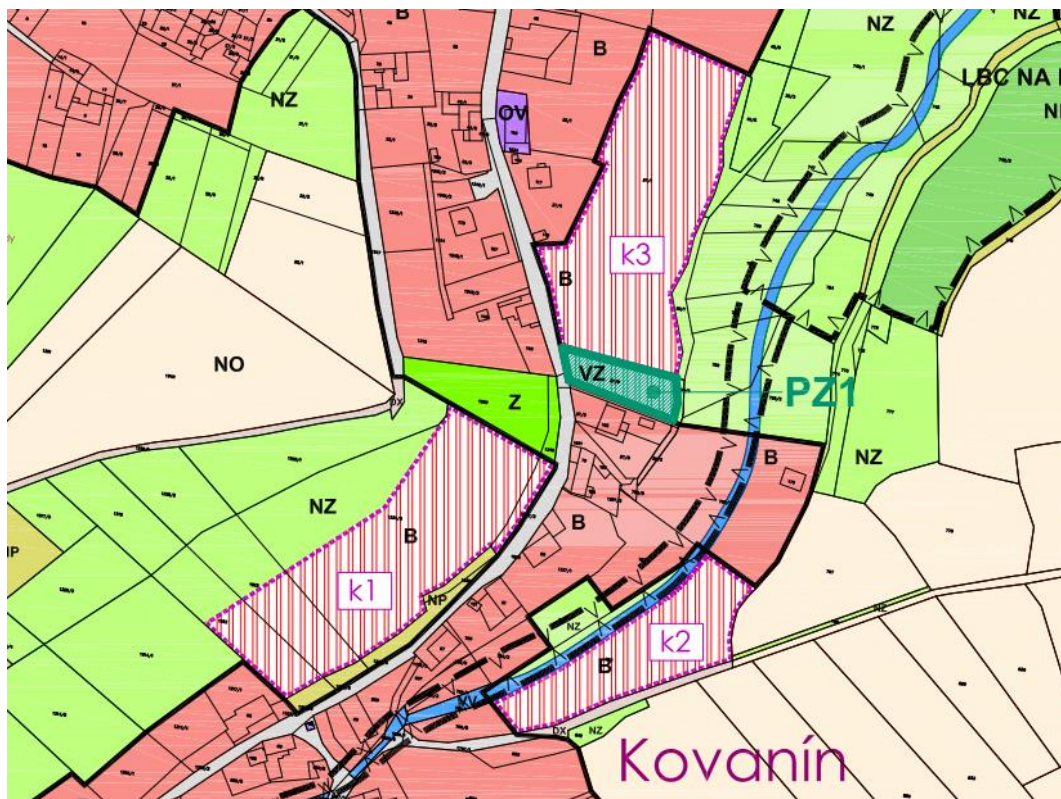
Urbanistická koncepce

Rozsah změny č. 1 ÚP urbanistickou koncepcí obce nemění. Rozvojové plochy bydlení jsou množinou jednotlivých podnětů vlastníků pozemků, bezprostředně navazují na zastavěné území a svým charakterem nenaplnují parametry § 55, odst. 4 stavebního zákona. Změna v tomto smyslu vychází z jednotlivých podnětů konkrétních vlastníků a nemá developerský či plošný rozvoj území.

Neustále opakovaným pokynem Zadání je akceptovat stávající urbanistickou strukturu, zejména ve smyslu spojení místních částí. Jedná se zde o zpracování – či vypuštění – podnětů ad 2 + 3 **výše uvedené tabulky, ve verzi pro veřejné projednání po vypuštění podnětu 2 pak podnět 3 = Z1/3.**

K tomuto projektant poznamenává:

a) Spojitá urbanistická struktura je založena platným územním plánem, kdy se zastavitelnými plochami k1, resp. k3 vyplnila proluka mezi zastavěným územím Zálezel (severní část zastavěného území) a Kovanína (jižní část zastavěného území), aniž by to komukoliv z dotčených orgánů vadilo.



Obr: zákres platného územního plánu

b) Tato skutečnost ani vadit nemohla, neboť již současný stav vytváří spojitě území, přechod do navazující místní části dokumentuje pouze dopravní značení.

c) **Projektant má za to, že takto založená urbanistická struktura se zpracováním podnětu bod 3 (změna Z1/3) nemění a lze ji – při zohlednění konkrétních podmínek – viz dále popis jednotlivých změn – akceptovat.**

d) Urbanistická koncepce je profesní záležitostí zpracovatele, který v případě urbanistické tvorby – viz územní plánování - disponuje na rozdíl od dotčených orgánů potřebnou autorizací.

Z výše uvedených důvodů projektant předkládá ke společnému jednání tento rozsah změny č. 1 ÚP a z hlediska urbanistické koncepce jej takto odůvodňuje.

Název dokumentace:
Pořizovatel:
Zpracovatel:

změna č. 1 územního plánu Zálezly
Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Ladislav Komrská, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

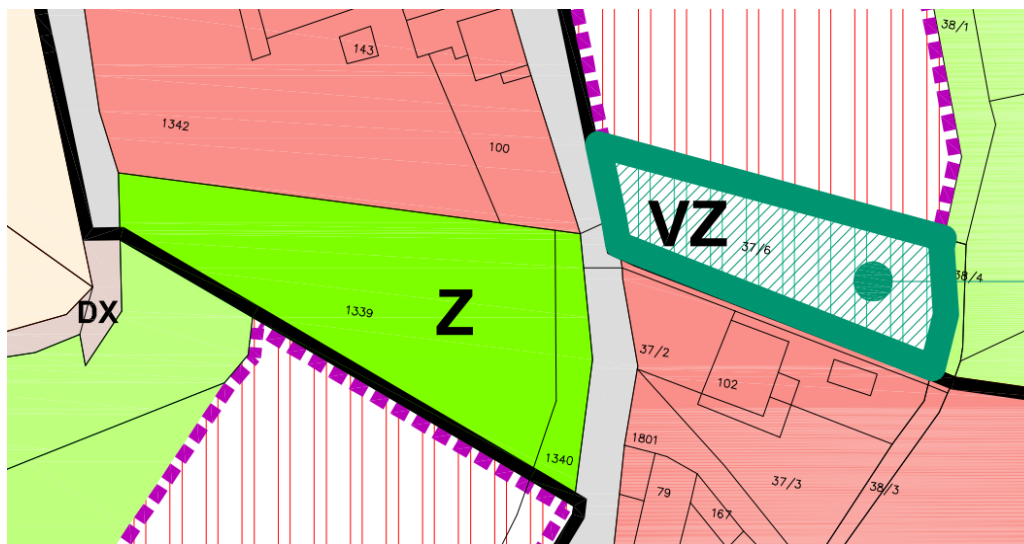


Obr.: návaznost zastavěného území Zálezel (severní část, vlevo od spojovací komunikace) a Kovanína (jižní část – vpravo do místní komunikace). Obrázek zkrsluje skutečnost: jižně od Zálezel navazuje na levou část komunikace opěrná stěna, která prostorově sjednocuje toto území již v současnosti.

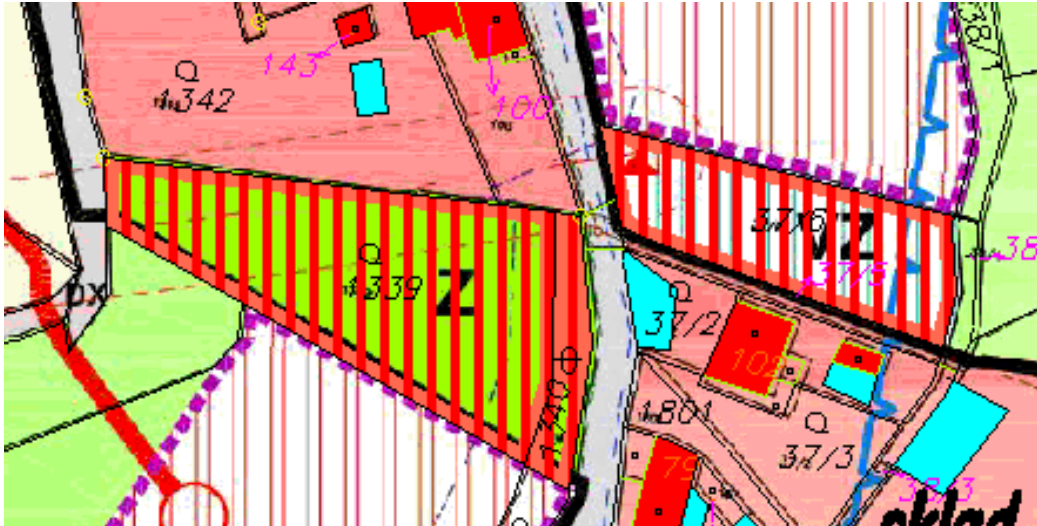
Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Zastavitelná plocha Z1/2, Z1/3

Projektant prověřil podnět č. 3 – pozemky parc.č. 1339, 1340, vše k.ú. Zálezly u Čkyně pro bydlení s tímto výsledkem:



Obr.: platný územní plán



Obr.: zobrazení podnětu č. 2 a 3 v Zadání změny č. 1 ÚP

Projektant prověřil tyto podněty tímto výsledkem:

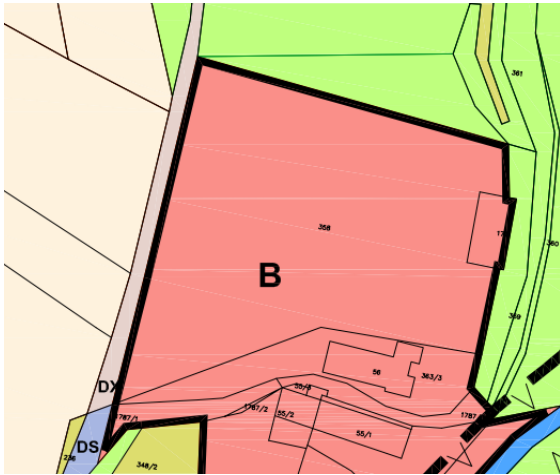
- a) jedná se o využití proluky zastavěného území, resp. zvětšení zastavitelné plochy Z1/3 + k1,
- změna není vůči současné míře rozvoje nezbytná, stávající rozvojová plocha k3 poskytuje dostatečný potenciál rozvoje území, jakkoliv je míra naplňování záměrů rozvoje dle platného územního plánu dynamicky naplňována,
 - zapracování tohoto podnětu je nepochybně konfliktní z hlediska připojení na dopravní a technickou infrastrukturu a z hlediska přístupnosti územím
- b) Zastavitelnou plochu Z 1/3 lze pro požadovaný účel = bydlení = vymezit za těchto podmínek:
- pro rozvoj bydlení bude vymezena část pozemku parc.č. 1339 tak, že naváže = zvětší zastavitelnou plochu k1 platného územního plánu, přičemž mezi severní hranicí plochy Z1/3 a jižní hranicí pozemku parc.č. 1342 (= hranicí zastavěného území) bude ponechána proluka šířky 6 m tak, aby nebyla zrušena přístupnost územím (obec – krajina),
 - pozemek parc.č. 1340 nebude součástí zastavitelné plochy, jedná se o plochu ostatní, potřebnou pro zachování veřejného prostoru a jeho úpravy v případě dopravního připojení zástavby na plochách k1 a Z1/3.



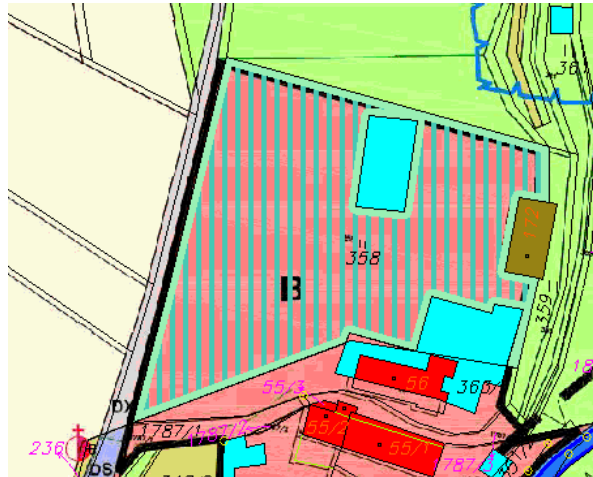
Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrsk, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Na výše uvedeném schématu jsou zobrazeny důvody vymezení (zpřesnění) zastavitelných ploch Z1/2 resp. Z1/3.

Plocha změny zastavěného území Z1/4



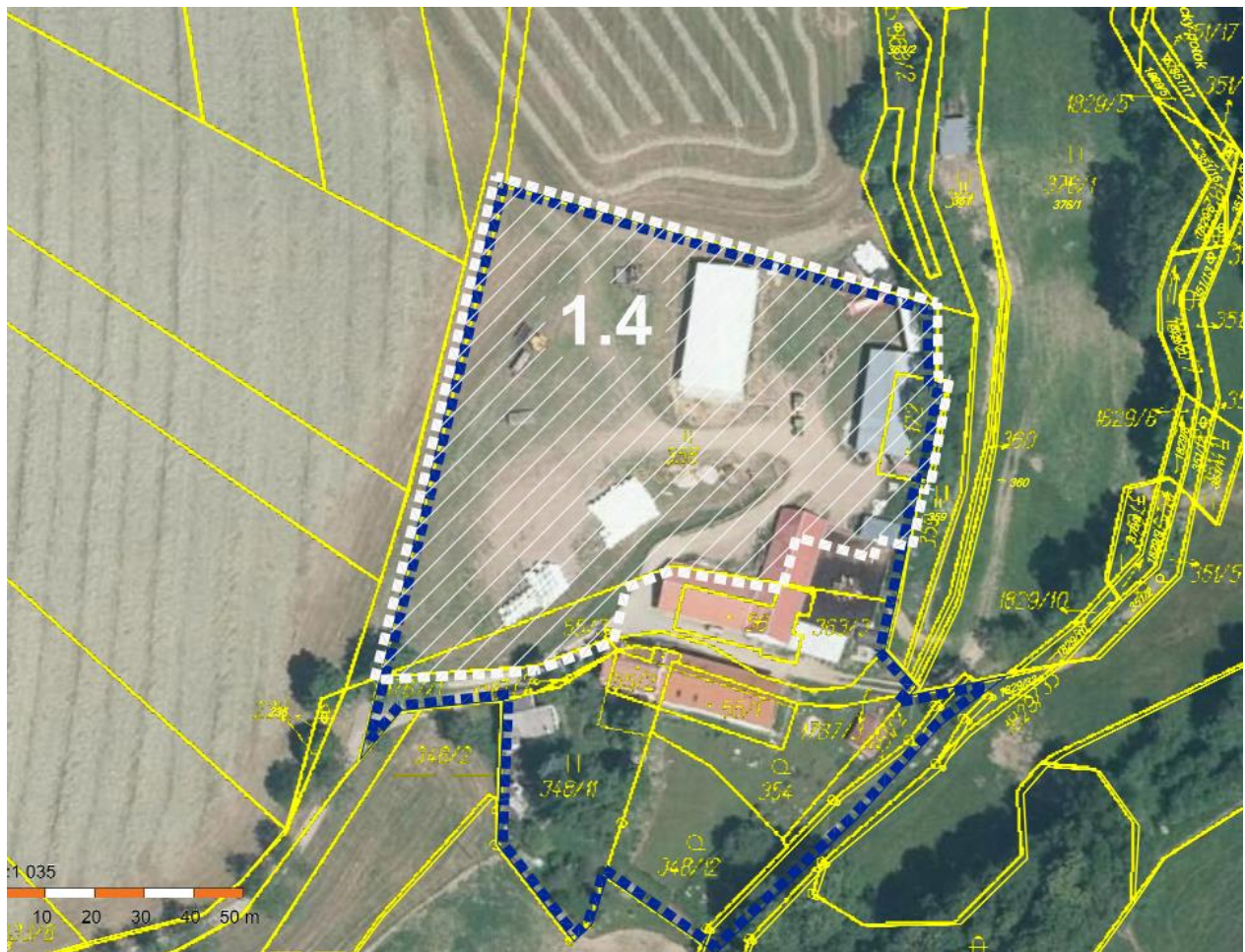
Obr.: platný územní plán



Obr.: zobrazení podnětu č. 1 v Zadání změny Č. 1 ÚP

Projektant prověřil tento podnět a navrhuje následující řešení:

- akceptuje změnu zastavěného území z funkce bydlení (B) na funkci plochy výroby a skladování – zemědělské stavby (VZ).



Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Na výše uvedeném schématu je patrné vymezení polygonu plochy z1/4 s ohledem na skutečně realizované objekty v řešeném území. Oproti platnému územnímu plánu dále projektant zpřesňuje hodnocení pozemku parc.č. 1787/1, která je komunikací a na plochu veřejných prostranství.

Zastavitelná plocha Z1/5

Projektant prověřil požadavek určeného zastupitele na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku 889 k.ú. Zálezly u Čkyně. Pozemek se nachází na poslední terase původně kompaktního svahu nad Setěchovickým potokem, který byl v důsledku zástavby m.č. Kovanín venkovskými domy – a jejich zahradami – fragmentován protierozními mezemi, které vytvářejí charakteristickou kresbu obce.



Bílou tečkovanou čarou je zvýrazněna stávající struktura teras stoupající zástavby, kterou vytváří zeleň na rozmezí jednotlivých zahrad. Zelenou čarou je zvýrazněno řešení záměru Z1/5 a Z1/6, kdy bude tato kresba = uspořádání území doplněno.



Urbanistické řešení = shoda záměru Z1/5 s urbanistickou strukturou obce je zřetelná ještě lépe z tohoto perspektivního snímku.

Projektant se tedy ztotožnil s požadavkem obce a prokazuje, že zastavitelná plocha Z1/5 nepředstavuje rozvoj území mimo urbanistickou koncepci obce ani mimo standardní postupy územního plánování:

- **navazuje přímo na zastavěné území,**
- **zcela respektuje stávající urbanistickou strukturu,**
- **zcela respektuje posici urbanizovaného území vůči navazující krajině.**

Návrh změny č. 1 ÚP Zálezly tedy vymezuje zastavitelnou plochu Z1/5. Na plochu Z1/5 lze umístit dvojici rodinných domů. Součástí plochy Z1/5 pak může být přístupová komunikace k zastavěnému území – pozemku parc.č. 868, který je součástí zastavěného území – plochy bydlení dle platného územního plánu. Výsledné schéma zástavby je patrné v následujícím schématu.



Záměr dle Z1/5 je umístěn na rodinný pozemek žadatele a bude určen pro potřebu jeho bydlení.

Zastavitelná plocha Z1/7

Projektant prověřil požadavek pořizovatele umístit na pozemkovou parcelu č. 549 k.ú. Setěchovice – místní část Bolíkovice- plochu smíšenou, určenou pro umístění rodinného domu s hospodářstvím. Ve smyslu tohoto požadavku zavádí změna č.1 ÚP Zálezly ve výrokové části plochu smíšenou obytnou (SO), nastavení přípustného využití je pak zaměřeno na optimální využití zastavitelné plochy Z1/7.

Dotčený pozemek navazuje na zastavěné území a je přímo napojitelný na komunikační systém obce. Pozemek je součástí mírně vzestupného terénu a je užíván jako zemědělská půda. Umístění vůči morfologii terénu není konfliktní, posice budoucí zástavby je bezpečně pod úrovní horizontu.

Posice zastavitelné plochy je patrná v tomto smyslu v následujícím schématu, horizont je zvýrazněn žlutou přerušovanou čarou:

Název dokumentace:
Pořizovatel:
Zpracovatel:

změna č. 1 územního plánu Zálezly
Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

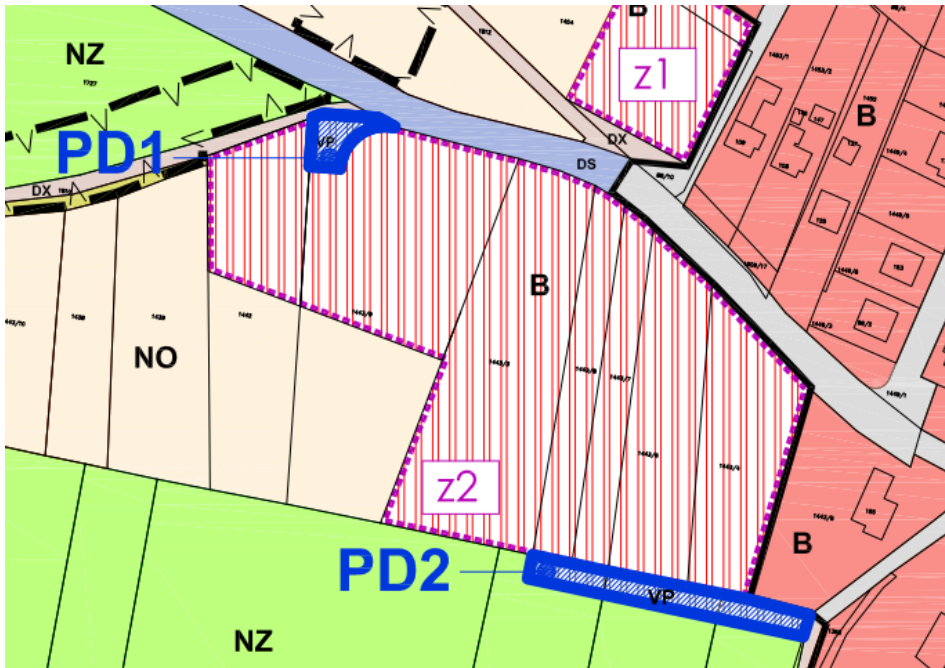


*Pozemek je určen pro umístění 1 RD včetně hospodářství (proto plocha smíšená obytná),
police budov by měla přirozeně navazovat na zastavěné území.*

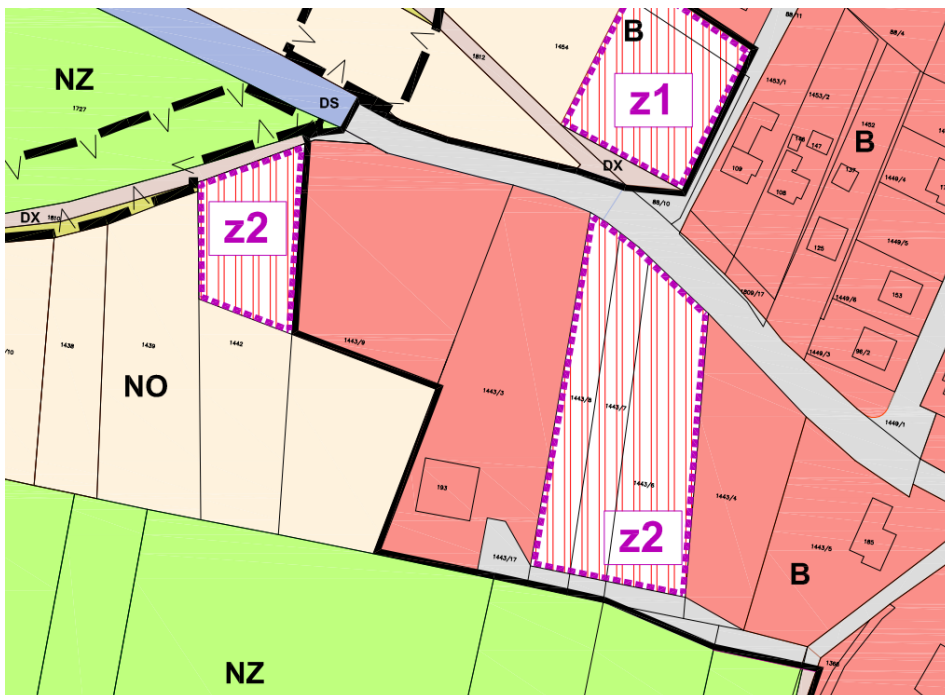
Aktualizace zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona

Ve shodě s požadavkem Zadání změny č. 1 projektant prověřil a aktualizoval zastavěné území ve smyslu aktuálního rozvoje území = naplňování zastavitelných ploch dle platného územního plánu.

Změny byly zjištěny a aktualizace zastavěného území byla provedena v m.č. Zálezly a to v důsledku naplňování rozvojové plochy z2:



Obr.: zastavitelná plocha z2 - platný ÚP Zálezly



Obr.: zastavitelná plocha z2 - návrh změny č. 1 ÚP

Úprava textové části jejím uvedením do souladu s požadavky novely stavebního zákona

z roku 2013

Opakovaně – potřeby v tomto Odůvodnění – projektant potvrzuje vypuštění podrobností podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska typu a sklon střechy z kapitoly „ definice použitých pojmů a obecných zdůvodnění“ a z podmínek prostorového uspořádání území ploch z těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- B plochy bydlení,
- OS plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení,
- VS plochy výroby a skladování,
- VZ plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Recipročně je ve smyslu zachování urbanistických a architektonických hodnot rozšířen požadavek na soulad charakteru zástavby jako základní urbanistické hodnoty na celé zastavěné území a další zastavitelné plochy.

Opakovaně se v Odůvodnění změny č. 1 zpovídá projektant z nastavené ochrany architektonických hodnot a připomíná, že architektonický výraz zástavby tvoří homogenní venkovská zástavba bez zjevných architektonických i přírodních dominant.

Vypuštěním výše uvedených podmínek prostorového uspořádání území a zvýraznění pravomocí stavebního úřadu v územních a stavebních řízeních dle § 90, odst. 2 stavebního zákona, tedy:

§ 90 Posuzování záměru žadatele

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

není ochrana architektonických hodnot zajištěna z těchto důvodů:

- a) rozhodování se přesunuje do fáze územního a stavebního řízení a územní plán tak – jako základní nástroj pro rozhodování v území není jednoznačný, obecná formulace výše uvedené části stavebního zákona vždy umožňuje alternativní výklad,
- b) soulad posuzuje úředník stavebního úřadu, který je však vzdělán, vyškolen k jiným úkonům a (ve vsí úctě) nedisponuje většinou vzděláním či odborností, která by uspěla v případných odvoláních vůči zamítnutí konkrétních návrhů staveb.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravy

Základní koncepce stávající dopravy se v řešeném území nemění.

Nově vymezené zastavitelné plochy jsou připojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu za podmínek stanovených výrokovou částí změny č. 1 ÚP.

Koncepce technické infrastruktury

Bilance technické infrastruktury:

V důsledku navržené změny č. 1 ÚP se připojují celkem 4 RD, z tohoto v případě Z1/3 celkem dva domy v jednom dotčeném prostoru.

potřeba el.	potřeba vody v	množství	množství
-------------	----------------	----------	----------

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

	energie v kW	m3/den	dešťových vod v l/s	dešťových vod za 15 minut v m3
--	--------------	--------	------------------------	--------------------------------------

Z1/3	9,5	0,54	8	7
Z1/5	19,0	1,08	16	14
Z1/7	9,5	0,54	8	7

Veškeré trasy veřejné technické infrastruktury jsou stávající a nejsou změnou č. 1 měněny. Tyto trasy a související technologická zařízení doplňuje jejich ochranné pásmo, přičemž pravidla (požadavky) na rozhodování v ochranných pásmech stanovují příslušné relevantní právní předpisy.

Výkresová část změny ÚP v případě, že velikost ochranných pásem není v měřítku územního plánu 1 : 5000 zobrazitelná doplňuje legendu těchto tras verbální informací o velikost – rozsahu ochranného pásma této technické infrastruktury.

Územní systém ekologické stability:

Projektant prověřil požadavky Zadání změny č. 1 ÚP ve vztahu k územnímu systému ekologické stability regionální úrovně ve smyslu AZÚR JČ a jeho kompatibilita s lokálním systémem ÚSES resp. urbanistickou koncepcí a koncepcí krajiny a ochrany životního prostředí.

Územní systém ekologické stability jako celek je v souladu s požadavky AZÚR JČ. Záměry v území dle změny č.1 ÚP nejsou v rozporu s vymezeným ÚSES jako celkem, tj. včetně lokální úrovně.

Všechny prvky ÚSES jsou funkční.

Limity využití území a další jevy ÚAP:

Změnou č. 1 ÚP se nevymezují další (nové) limity využití území, všechny jevy resp. požadavky Zadání změny č. 1 platný územní plán již obsahuje.

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Číselná řada rozvoje obce Zálezly (počet obyvatel):

1971	316	1981	368	1991	340	2001	312	2011	303
1972	306	1982	369	1992	335	2002	309	2012	305
1973	293	1983	361	1993	322	2003	305	2013	309
1974	287	1984	362	1994	321	2004	304	2014	301
1975	274	1985	369	1995	315	2005	303	2015	301
1976	274	1986	376	1996	314	2006	301	2016	304
1977	392	1987	365	1997	312	2007	301		
1978	378	1988	351	1998	315	2008	301		
1979	386	1989	362	1999	319	2009	311		
1980	382	1990	362	2000	318	2010	302		

Saldo obyvatel 1971 - 1991 = + 24 obyvatel
 Saldo obyvatel 1991 – 2016 = - 66 obyvatel
 Saldo obyvatel 1971 – 2016 = - 12 obyvatel

Komentář projektanta:

Zásadní úbytek obyvatelstva je zřejmý v období 1991 – 1995 a to jako reakce na důsledky společenských změn po r. 1989 – ukončení činnosti areálu zemědělské velkovýroby a pohyb obyvatel za výdělkem do okolních center.

Následující období je opět stabilní = v obci zůstávají obyvatelů, kteří mají vztah k půdě a dílčí změny jsou výsledkem přirozené obměny obyvatelstva.

Větší potřeba ploch pro menší počet obyvatel má pak tyto důvody:

- využívání stávajících objektů pro rodinnou rekreaci,
- nárůst jednogeneračních rodin,
- vysoké náklady na provoz původních zemědělských statků.

Ve sledovaném období platnosti územního plánu je v místní části Zálezly realizováno či rozestavěno 6 rodinných domů, přičemž územní plán z roku 2012 umožňuje na vymezených rozvojových plochách v Zálezlech 27 rodinných domů.

Výše uvedený potenciál předpokládá z 27 rodinných domů umístění 13 na plochách změny zastavěného území = proluky při severním segmentu jádrových ploch. Tímto vyplněním je prostor Zálezel bez dalších proluk.

Koncentraci rozvoje Zálezel odpovídá rovněž rozvoj občanského vybavení – rekonstrukce objektu bývalé školy, sportovní a volnorekreační areál. Rozvoj Zálezel je přijatelný z důvodu existence čistírných odpadních vod.

V místních částech Setěchovice a Bolíkovice nejsou rozvojové plochy s1, b1 a b2 dosud využity. V tomto případě se však nejedná o plošný rozvoj území, nýbrž o přijetí podnětů vlastníků pozemků na realizaci vlastních (osobních) záměrů.

Změna č. 1 ÚP vymezuje pro bydlení další 2 rozvojové plochy pro celkem 3 rodinné domy v Zálezlech resp. Kovaníně a 1 rozvojovou plochu pro bydlení spojené s hospodářským využitím pozemků v Bolíkovících., vše na podkladě podnětu majitelů pozemků.

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
 Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
 Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Přehled o rozvojových plochách:

označení lokality změny	výměra (ha)	platný ÚP		realizováno		návrh změny č. 1 ÚP	
		počet RD	počet obyvatel	počet RD	počet obyvatel	počet RD	počet obyvatel
z1	0,2343	2	6				
z2	1,7929	4	12	3			
z3	0,6606	6	18				
z5	0,5104	2	6				
k1	0,8719	4	12				
k2	0,3830	1	3				
k3	0,8463	2	6				
s1	0,2735	1	3				
b1	0,1651	1	3				
b2	0,4710	2	6				
p1	1,2079	5	15	1			
p2	0,6917	3	9	1			
p3	1,1936	5	15	1			
Z1/3						1	3
Z1/5						2	6
Z1/7						1	3
součet		38	114	6		4	12

Realizované stavby:



Plocha změny zastavěného území p1: realizovaný RD na pozemku parc.č. 105/4 - k.ú. Zálezly u

Čkyně – celkem realizován 1 RD



Plocha změny zastavěného území p2: realizovaný RD na pozemcích parc.č. 88/9 + 91 - k.ú. Zálezly u Čkyně – celkem realizován 1 RD



Plocha změny zastavěného území p2: realizovaný RD na pozemcích parc.č. 298 - k.ú. Zálezly u Čkyně – celkem realizován 1 RD



Zastavitelná plocha z2: realizované RD na pozemcích parc.č. 1443/3, 1443/4, 1443/6 k.ú. Zálezly u Čkyně – celkem realizovány 3 RD

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:

Potřeba rozvoje území prostřednictvím ploch změny využití zastavěného území a vymezení nových zastavitelných ploch vychází z individuálních potřeb vlastníků pozemků.

Ve všech případech se jedná o přímé podněty vlastníků pozemků, tedy odlišnou formu zástavby od probíhající developerských projektů.

Obec Zálezly prostřednictvím schváleného Zadání změny č. 1 ÚP akceptuje požadavky jednotlivých majitelů a pokládá je za slučitelné s cílovými prioritami obce.

Při vyhodnocování je nezbytné rozlišovat mezi sídly Zálezly + Kovanín, resp. Setěchovice + Bolíkovice. Zatímco v Zálezlech a m.č. Kovanín lze deklarovat přiměřený rozvoj bydlení – viz výše uvedený text s odkazem na rozsah a naplňování rozvojových ploch, v m.č. Setěchovice + Bolíkovice původní územní plán vymezil pouze plochy s1 (v Setěchovicích) a b1+b2 v Bolíkovících a to na podkladě podnětů vlastníků příslušných pozemků. Urbanistická koncepce totiž jednoznačně preferuje rozvoj Zálezel+Kobvanína jako sídla s (přiměřeně) realizovaným vybavením, zatímco zdrojem rozvoje Setěchovic a Bolíkovíc byly, jak již bylo řešeno, výhradně přijaté podněty vlastníků pozemků. Tento

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

přístup opakujeme v i v případě změny č. 1. Využití ploch s1,b1 a b2 je závislé na realizaci záměrů jejich vlastníků a odkázat žadatele navržené plochy Z1/7 na předchozí vyplnění původních ploch je logický nesmysl, který nemá s účelem § 55, odst. 4 stavebního zákona nic společného.

4a) Širší vztahy

Urbanistické struktura

Obec Zálezly ve smyslu jejího správního území a místních částí Kovanín, Setěhovice a Bolíkovice představuje standardní, tradiční a stabilizované sídlo s historickou rovnováhou velikostí sídla vůči schopnosti zajištění obživy z místních zdrojů.

Obec se nachází na stávající silniční síti, severním okrajem prochází regionální železniční trať Strakonice – Volyně – Vimperk s železniční stanicí Lčovice.

Obcí prochází pěší a cyklo trasy místního významu, v letním období je počet procházejících turistů patrný.

Regionální význam vykazuje vrch Větec se zaniklým hradištěm.

Z hlediska širších vztahů nejsou na území kladeny zásadní požadavky, očekává se stabilita sídla ve stávajících sídelních útvarech, správa zemědělského a lesního půdního fondu ve stávajícím rozpoložení.

Výše uvedená kritéria změna č. 1 ÚP respektuje

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Silniční síť

Stávající silniční síť silnic III. třídy je zachována, rozsah změny č. 1 nepředstavuje žádnou změnu dopravního režimu ani omezení stávajícího provozu. Nové zastavitelné plochy nejsou na stávající silniční síť bezprostředně navázány

Železniční síť

Součástí řešeného území je regionální železniční trať, která prochází severním okrajem správního území a nemá přímou vazbu na urbanistickou strukturu obce ve smyslu platného ÚP a této změny č. 1 ÚP.

Trasy technické infrastruktury

Řešeným územím prochází distribuční trasy VN elektro a sdělovacích vedení. Změnou č. 1 ÚP nejsou dotčeny, případný přesah rozvojových ploch do jejich ochranných pásem bude zohledněn při lokalizaci konkrétních staveb dle požadavku správce technické infrastruktury.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

Území je vůči sousedním územním jednotkám koordinována na úrovni regionálního a lokálního ÚSES, změna č. 1 ÚP tento systém nemění.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 1 ÚP vychází ze schváleného Zadání změny č. 1 ÚP.

Z hlediska následující kapitoly je rozhodující informace, že projektant prověřil všechny podněty změny č. 1 ÚP. Pokud Zadání změny č. 1 tyto podněty nedoporučuje a přesto jsou ve schváleném Zadání obsaženy, jedná se o jediný možný postup projektanta.

Struktura Zadání odpovídá prováděcí vyhlášce ke stavebnímu zákonu č. 500/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Ad: Úvod – důvody pořízení:

Projektant prověřil citované a zobrazené podněty (požadavky) na vymezení nových zastavitelných ploch a v míře přiměřené je zapracoval a odůvodnil v této změna č. 1 ÚP.

Součástí této kapitoly je tabulka s názvem: „Prokázání nemožnosti vymezení nových ploch do návrhu změny ÚP“ včetně obsáhlé citace stavebního zákona. Je – li tento názor pořizovatele neměnný, tak by návrh Zadání změny č. 1 požadavky – podněty – neměl obsahovat.

Z posice projektanta rozvoj území – jak je navrženo vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů resp. pokynu pořizovatele - prostřednictvím 3 ploch pro 4 parcely pro 4 rodinné domy, které navazují na zastavěné území a nejsou v rozporu s limity využití území, urbanistickou koncepcí ani koncepcí ochrany krajiny přirozeným procesem rozvoje území.

Projektant prokazuje rozvoj Zálezel (místní části Zálezly) jako průkaz dynamiky uplatňování zde vymezených rozvojových ploch.

Součástí změny č. 1 ÚP je vypuštění některých podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a to ve smyslu novely stavebního zákona z r. 2012. K tomu uvádí: připravovaná, definovaná a v legislativním procesu procházející novela stavebního zákona v r. 2017 některé podmínky prostorového uspořádání opět připouští. Celý tento postup zákonodárce hodnotí projektant jako nezodpovědný a opakovaně v Odůvodnění změny č. 1 popisuje rizika vyplývající z přesunu ochrany hodnot v území na stavební úřad resp. aplikaci § 90, odst. b) stavebního zákona.

Změna č. 1 zevrubně prokazuje soulad změny č. 1 ÚP a PÚR 2015 resp. AZÚR JČ.

Ad a1) urbanistická koncepce zastavěného území

Odůvodnění změny č. 1 prokazuje soulad navrhovaného řešení s prioritami č. 19, 20a, a 25 PÚR 2015. Ve vztahu k AZÚR JČ projektant opakovaně vysvětluje, že záměr č. 3 (rozvojová plocha Z1/3) nepovažuje ani za srůstání sídel – místních částí Zálezly a Kovanín s odkazem na skutečnost, že tato sídla jsou v současném stavu resp. vymezenými rozvojovými plochami platného územního plánu spojena. Projektant hodnotí dotčené prostory jako proluky a nemá z hlediska své odbornosti problémy s jejich přiměřeným využitím.

Projektant rovněž nevymezuje – a nikdo to ani nepožaduje – změny v území pro další funkce. Výjimkou je změna č. 1/4, kdy se mění hodnocení statku a navazujícího zemědělského areálu tak, aby zde bylo možno další hospodářské – zemědělské – objekty umístit.

Ad a2) koncepce veřejné infrastruktury

Rozsah rozvoje území = navržené 3 rozvojové plochy pro 4 rodinné domy – nemění stávající stav a strukturu veřejné vybavenosti.

Koordinální výkres doplňuje informace o její prostorové ochraně: v případě že ochranná

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

pásma nejsou v měřítku ÚP zobrazitelná, obsahuje informaci o ochranném pásmu této infrastruktury legenda.

Ad a3) koncepce uspořádání krajiny nezastavěného území

Návrh změny ÚP minimalizuje rozsah záboru zemědělské půdy na velikost, potřebnou k umístění rodinného domu na vymezenou plochu.

Změna č. 1 akceptuje požadavky AZÚR JČ na oblast a místo krajinného rázu – Volyňsko-Prachaticko s ozn. ObKR 13: rozsah změny č. 1 ÚP není s požadavky AZÚR JČ v rozporu.

Ad a.3.1) koncepce uspořádání krajiny v území

Změna č. 1 ÚP je v souladu s citovanou prioritou 20 PÚR 2015 – projektant opakovaně v Odůvodnění konstatuje, že posice vymezených rozvojových ploch není v rozporu s citovanými požadavky.

Změna č. 1 rovněž respektuje AZÚR JČ z hlediska minimalizace dopadu rozvojových ploch na zemědělský a lesní půdní fond.

Výroková část změny č. 1 ÚP vymezuje podmínky aplikace § 18, odst. 5 stavebního zákona.

Odůvodnění změny č. 1 ÚP obsahuje analýzu střetu vymezených rozvojových ploch s ochranou půdního fondu v I. a II. stupni ve vztahu ke specifickým podmínkám řešeného území.

Lesní půdní fond není (včetně vzdálenosti 50 m od okraje lesa) dotčen.

Ad a.3.2) prostorová koncepce ÚSES

Odůvodnění změny č. 1 ÚP prokazuje respekt k vymezené regionální úrovni ÚSES platným územním plánem a konstatuje, že rozsah změny č. 1 ÚP takto vymezený systém – a to včetně doplňující lokální úrovně ÚSES nemění.

Ad a.3.3) ochrana území před povodněmi

Ad a.3.4) ochrana půdy před degradací

Vůči rozsahu změny č. 1 nejsou vymezeny žádné požadavky. Navržené změny v území nezasahují do údolnic vodních toků a nejsou rizikem pro změnu odtokových poměrů v území.

Ad a.3.5.) zajištění průchodnosti krajiny

Projektant opakovaně konstatuje přesvědčení, že vymezením rozvojových ploch Z1/2 resp. Z1/3 nedochází k ohrožení průchodnosti krajiny. Tyto rozvojové plochy jsou redukovány tak, aby prostupnost krajiny zůstala zachována.

Ad a.3.7) řešení problematiky těžby nerostného bohatství a rekultivace krajiny po těžbě

Změnou č. 1 ÚP nejsou jevy vyplývající z aplikace Horního zákona ani další záměry z hlediska využití nerostů a surovin dotčeny.

Ad a.4) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, určení problémů k řešení

Změna č. 1 – velice obtížně v důsledku vypuštění podmínek prostorového uspořádání (viz novela stavebního zákona z r. 2012) přenáší ochranu hodnot území do působnosti následných územních a stavebních řízení dle § 90, odst. b) s stavebního zákona.

Citované urbánní, architektonické a civilizační hodnoty řešeného území nejsou změnou č. 1 ÚP dotčeny.

Vyhodnocením pilířů územního plánování v měřítku ÚAP ORP Vimperk pro řešené území deklaruje:

- dobrý stav pilíře ŽP pro absenci území se zvýšenou ochrannou přírodou, nízký koeficient ekologické stability, výskyt vysokého radonu, nízký podíl podzemních vod, ale zvýšený pro absenci poddolovaného území, dobré nakládání s odpady, a vysokou kvalitu ZPF,
- špatný stav pilíře H pro špatnou dopravní dostupnost, nedostatečné napojení na veřejný vodovod (Setěchovice), absenci ploch výroby, nízkou daňovou výtěžnost a nízkou bilanci pracovních sil, ale zvýšenou o nízkou nezaměstnanost a dobré odkanalizování s obecní ČOV,
- špatný stav pilíře S pro vysoký index stáří obyvatel, stagnující vývoj počtu obyvatel, pro malou občanskou vybavenost (absence ordinace, školských zařízení, kultura atd.), absenci rekreační oblasti a ubytovacích zařízení, ale zvýšenou o zvýšenou intenzitu výstavby bydlení.

Platný územní plán řeší věci možné – vymezuje a lokalizuje chybějící veřejnou technickou infrastrukturu a aplikací podmínek ploch s rozdílným způsobem využití možnost instalace – zařízení občanského vybavení.

Problém pilíře pro hospodářský rozvoj není v podmínkách ÚP řešitelný v uspokojivém rozsahu a změna č. 1 ÚP na tomto nic nezmůže. V kapitole 3f) Odůvodnění - Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je konstatován trend klesajícího počtu obyvatel a to i přesto, že dochází k plošnému rozvoji obce. Rozsah změny č. 1 ÚP = 3 rozvojové plochy pro 4 RD nemůže tento stav měnit.

Doporučení této kapitoly jsou koncepčního charakteru, který přesahuje rozměr a účel změny č. 1 ÚP. Silnice III/14410 prochází a vždy bude procházet obcí a projektant nezná způsob jak tento jev odstranit (silničním obchvatem?). Navržené zastavitelné plochy jsou umístěny mimo kontaktní prostor silnice III/14410.

a5) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Návrh změny č. 1 ÚP řeší vyjmenované požadavky Zadání:

- prověřuje požadavky na vymezení zastavitelných ploch a změnu funkčního využití,
- aktualizuje zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona,
- respektuje požadavky aktualizovaných PÚR ČR a ZÚR JČ a převzít jimi vymezené prvky ÚSES
- textovou část upravuje do souladu s požadavky novely stavebního zákona z roku 2012 ve smyslu vypuštění nepatřičných podrobností a podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

Ostatní požadavky Zadání:

Další požadavky na věcné plnění změny č. 1 ÚP nejsou stanoveny.
Změna č. 1 ÚP je po obsahové stránce vyhotovena v souladu s požadavkem kapitoly f) Zadání.

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 1 záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nevymezuje.

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

2f 1) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	BPEJ	dílčí výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. území
Z1/3	plochy bydlení	0,1097	8 34 21	0,1027	zahrada	uvnitř
			8 34 44	0,0070		
Z1/5	plochy bydlení	0,2406	8 34 21	0,2406	TTP	vně
Z1/7	plochy smíšené obytné	0,4991	8 34 44	0,4991	orná	vně
	součet	0,8494		0,8494		

Členění záborů podle stupně ochrany PF:

plochy s rozdílným způsobem využití	výměra v ha	stupeň přednosti ochrany ZPF			
		I.	III.	IV.	V.
Z1/3 plochy bydlení	0,1097	0,1027			0,0070
Z1/5 plochy bydlení	0,2406	0,2406			
Z1/7 plochy smíšené obytné	0,4991				0,4991
součet	0,8494	0,3433			0,5061

Součástí změny č. 1 ÚP je dále změna využití zastavěného území Z1/4, kdy je původní využití vymezeného území Z1/4 navrženo z funkce bydlení a funkcí zemědělské výroby, BPEJ 8.34.21, stupeň ochrany I.

2f 2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

V řešeném území se vyskytují funkční meliorace, jejich rozsah je uveden ve výkresové části. Do ploch meliorací zasahuje rozvojová plocha Z1/2 v rozsahu 0,0146 ha: jedná se však o okrajové plochy meliorací, jejich případné narušení představuje zmenšení meliorované plochy bez zásahu do kmenových tras.

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

2f 3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Areály zemědělské prvovýroby nejsou územním plánem dotčeny. Navržen je jejich případný rozvoj prostřednictvím rozvojových ploch z4 není změnou č. 1 ÚP dotčen.

Zemědělské komunikace jsou zachovány, vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury specifické. Toto řešení garantuje na úrovni územního plánu přístupnost krajiny pro její údržbu a správu, současně umožňuje v případě rizika znehodnocení zemědělského půdního fondu omezení pohybu jiných vozidel či osob.

2f 4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení,

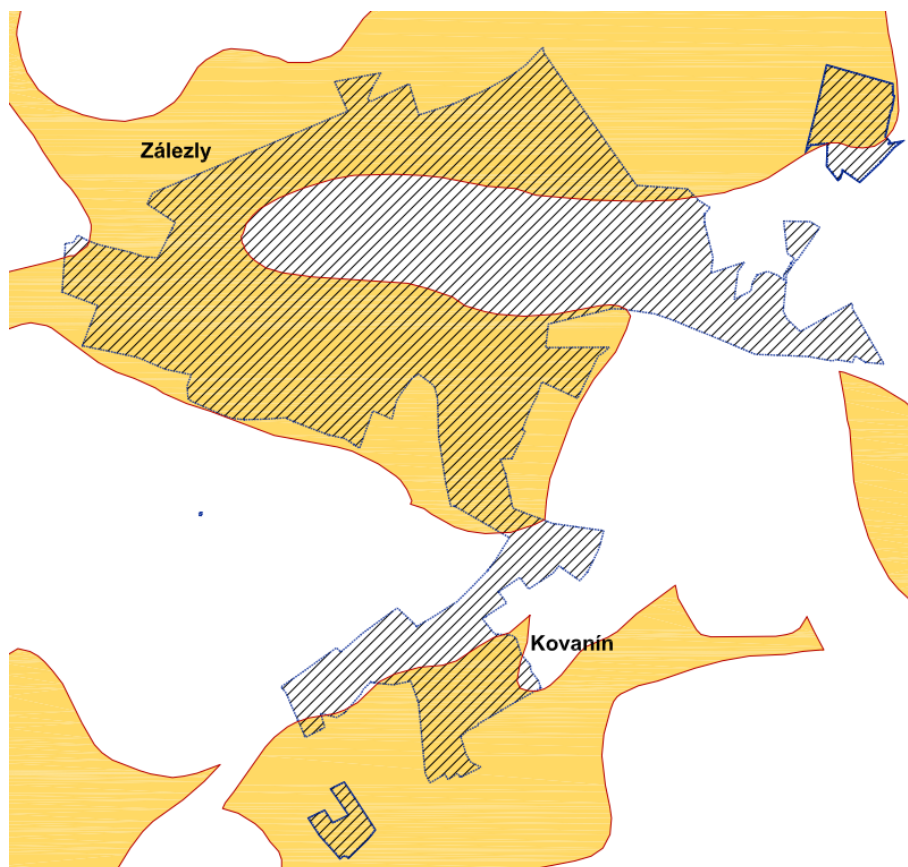
Z celkové výměry území obce Zálezly – 931 ha, tvoří zemědělská půda 544 ha, tj. 58,4 % celkové výměry.

Jednotlivé druhy zemědělské půdy jsou zastoupeny takto:

Orná půda - rozloha (ha)	236
Zahrady - rozloha (ha)	22
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	285

Z hlediska hodnoty zemědělské půdy se v řešeném území vyskytuje BPEJ 8 34 21 v I. stupni ochrany a to na 140,59 ha, tj. na 24,73 %.

Vzájemná police m.č. Zálezly + Kovanín vůči zemědělské půdě v I. stupni ochrany (zemědělská půda zařazená do II. stupně ochrany v řešeném území chybí) je patrná z následujících schémat:



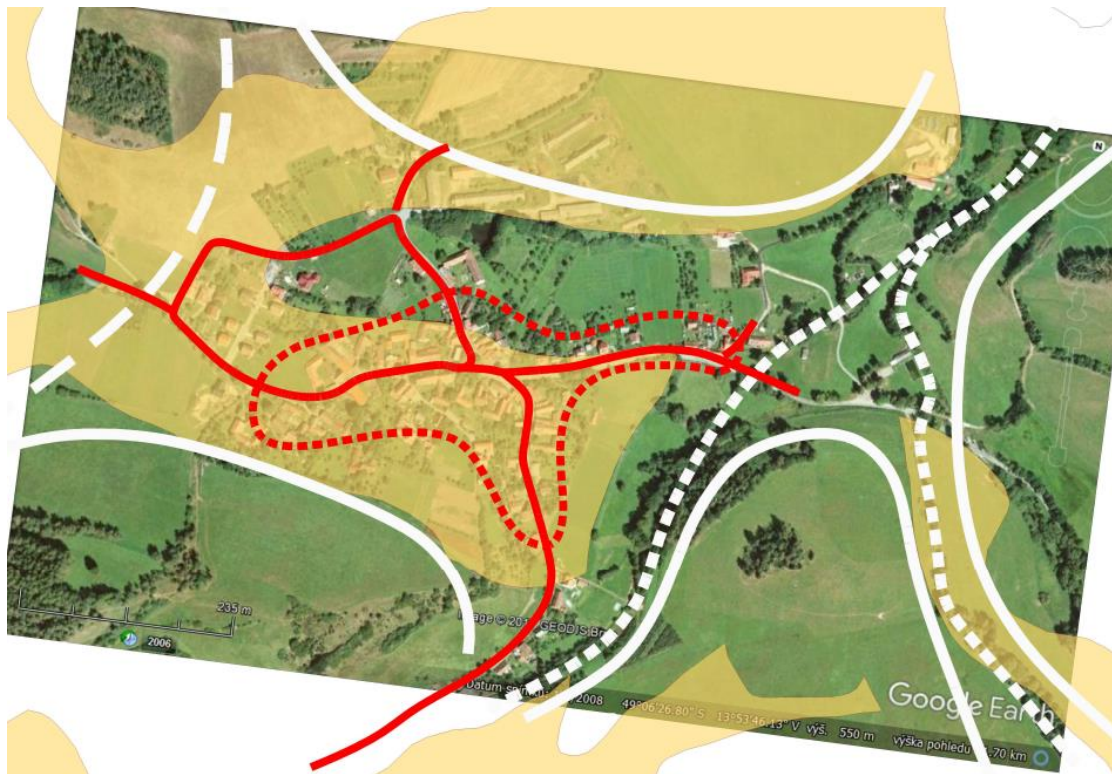
Problém Zálezel je z hlediska ochrany půdního fondu ve vzájemné pozici zastavěného území (a dále rozvojových ploch) a půd v I. stupni ochrany, jak je zřetelné z výše uvedeného schématu. Přitom plochy, nacházející se mimo půdy v I. stupni ochrany přecházejí do přírodních útvarů, které jsou rozhodující pro uspořádání krajinného rázu jak obce, tak v charakteristických průhledech krajinou i širšího regionu.



Ve výše uvedeném soutisku orthosnímku je schéma urbanizovaného území a rozhodujících přírodních útvarů: plnou čarou jsou zobrazeny hrany vystupujících masivů, čárkovanou čarou mělké sedlo = lokální povodí Radhostického potoka a Volyňky, tečkovanou čarou Radhostický a Setěchovický potok (včetně údolní nivy).

Název dokumentace:
Pořizovatel:
Zpracovatel:

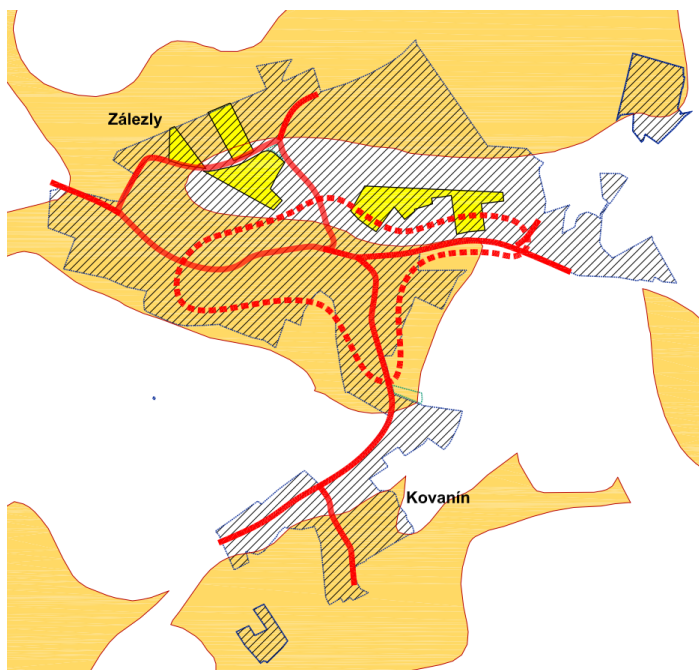
změna č. 1 územního plánu Zálezly
Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4



Do výše uvedeného soutisku orthosnímku je zvýrazněna urbanistická struktura sídla z hlediska historické zástavby (červená tečkovaná čára) a komunikační skelet (plná červená čára).

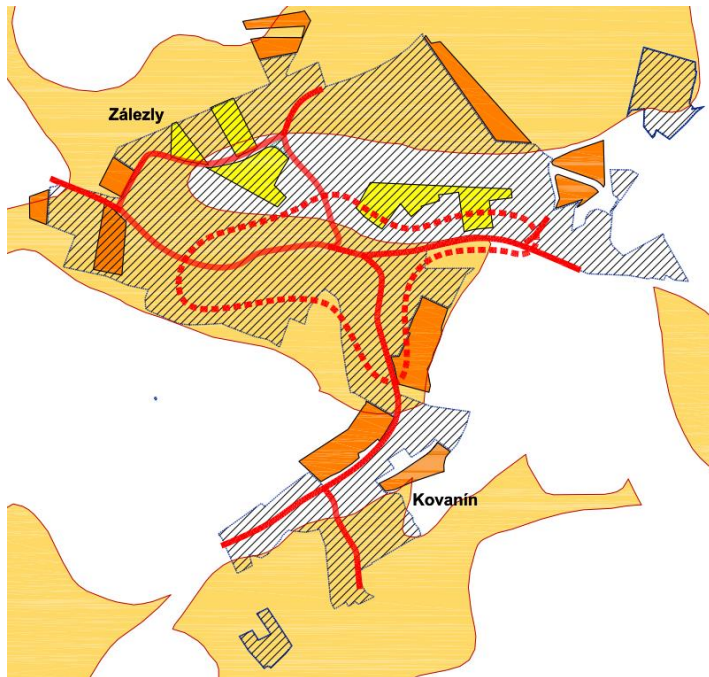
Tento soutisk může být vhodným studijním materiálem pro zákonodárce, když vymezuje striktně novelou zákona č. 334/1992 Sb. (§. 4, odst. 3) podmínku odejmutí půd v I. a II. stupni ochrany pouze v případech, kdy veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Platný územní plán byl vydán před novelou zákona 334/1992 Sb., tzn. že dotčený orgán mohl zohlednit odůvodnění projektanta a připustil následující rozvoj území:



Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

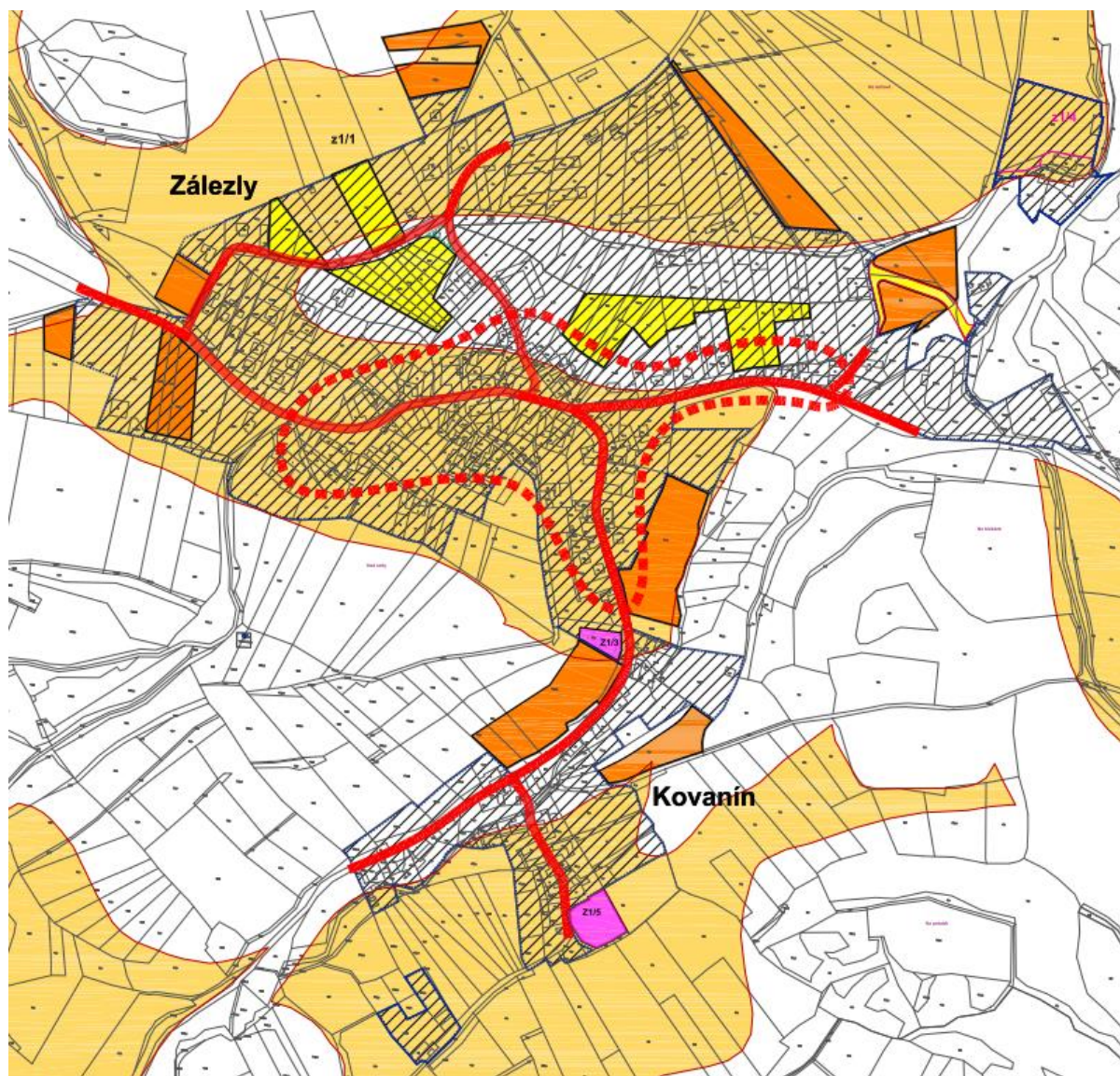
Obr.: intenzifikací zastavěného území (šrafovaná plocha) prostřednictvím ploch přestavby (změny zastavěného území - žluté plochy)



Obr.: následným vymezením zastavitelných ploch (oranžové plochy)

Z výše uvedených analýz a schémat je zřejmé měřítko a rozsah nově vymezených zastavitelných ploch:

Místní část Zálezly a Kovanín = změny Z1/3, Z1/4 a Z1/5:



Jedná se tedy o 2 zastavitelné plochy pro 3 rodinné domy. Všechny plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, v případě plochy Z1/3 se jedná o rozšíření zastavitelné plochy již vymezené – k1.

Projektant – resp. změna č. 1 – tak umísťuje v místní části Zálezly – Kovanín 2 plochy pro 3 rodinné domy a výše uvedenou analýzou vysvětluje jejich logickou posici vůči zastavěnému území i navazující krajině. Vymezením těchto pozemků tak s ohledem na vzájemnou posici obce a zemědělské půdy v I. stupni ochrany tak vyžaduje zábor 0,3433 ha v I. stupni ochrany.

Jejich umístění vyplývá z požadavků na celistvost sídla a jeho posici v krajině. Všechny místní části obce mají svůj historický rozvoj vázaná na hospodaření s půdou, vzájemná poloha sídla a orné půdy byla základním motivem urbanizace. V případě rozšíření Zálezel a Kovanína nastane střet s ochranou půdy v I. stupni ochrany vždy.

Ekologická stabilita není návrhem územního plánu dotčena, zásah do ploch zemědělské půdy nezanechává enklávy nevyužitelných zbytků ZPF, nejsou dotčeny plochy s charakterem VKP ze zákona. Rozvoj území je navržen mimo trasy funkčního systému ekologické stability.

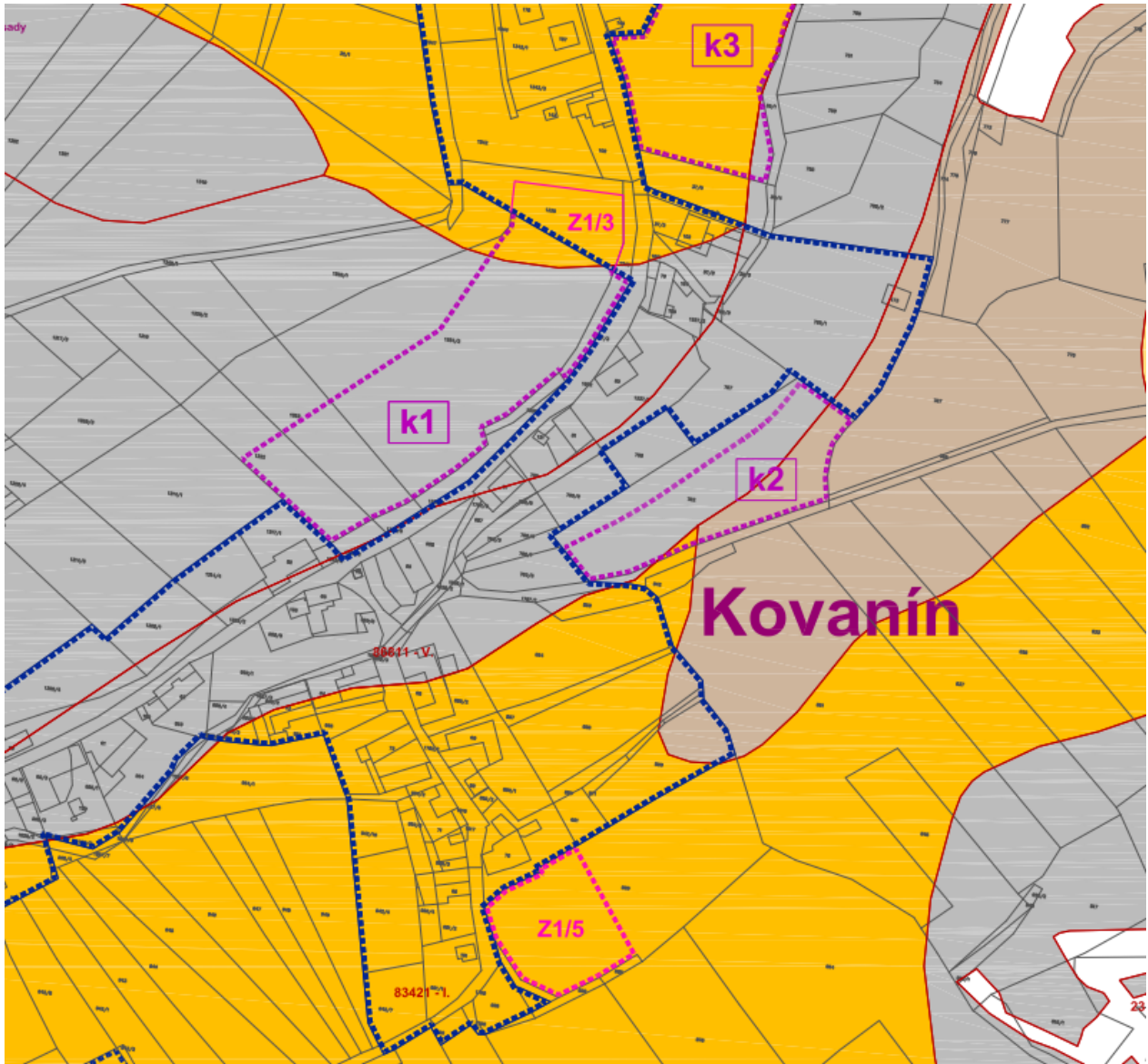
Zpětná vazba mezi navrhovanými zastavitelnými plochami a ochranou vodních toků a území

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

před znehodnocením vlivem změny vodohospodářského uspořádání není v řešeném území aktuální. Navržené zastavitelné plochy se nachází mimo údolnice vodních toků, Sklon rostlého terénu na zastavitelných plochách nezakládá možnost eroze.

Odůvodnění změny Z1/3 a Z1/5

V detailu výkresu 2c Odůvodnění změny č. 1 ÚP Zálezly je patrná posice zastavitelných ploch Z1/3 a Z1/5.



Obec Zálezly přijala podnět na tyto změny územního plánu. Zásadním důvodem je skutečnost, že se jedná o pozemky rodin, které žijí v Zálezlech po staletí, zemědělská půda jim vždy patřila. Potřebný rozvoj vychází z potřeb jejich rodiny. Obec Zálezly považuje podporu obyvatel, podílejících se po staletí na správě a životě obce za veřejný zájem.

V obou případech jsou vymezeny pozemky v minimálním = tedy nezbytném rozsahu, samozřejmě v měřítku původní hustoty zástavby. Plocha Z1/3 přitom rozšiřuje zastavitelnou plochu k1 a představuje využití zahrady v zastavěném území.

Shodné argumenty lze použít v případě zastavitelné plochy Z1/5. V Odůvodnění urbanistické koncepce je popsáno urbanistické hledisko – ve stručnosti: jedná se o poslední terasu svahu nad

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Radhostickým potokem, přičemž stopy původních záhumenků stávající zástavby jsou dodnes patrné v členění svahu na jednotlivé terasy, rozdělené mezemi (jejich zbytky). Pro zástavbu je využita nezbytná část pozemku při stávající místní komunikaci obce s tím, že požadované 2 rodinné domy doplní ulicovou zástavbu Kovanína. Zbývající část pozemku pak bude ponechána jako trvalý travní porost současnému užívání.

Odůvodnění změny Z1/4

Změna Z1/4 řeší podnět majitele pozemku na změnu hodnocení zastavěného území a to z plochy bydlení na plochu zemědělské výroby.

V dotčeném prostoru se nachází historický mlýn, využívající potenciál Radostického potoka. Projektant při vymezení zastavěného území v platném územním plánu preferoval funkci bydlení s tím, že vymezená funkce bydlení umožní majitelům hospodářskou činnost. Zde je text regulativu bydlení včetně textu zvýrazněného v této věci:

B plochy bydlení

Hlavní využití:

Pozemky jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

Součástí objektů pro bydlení mohou být činnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny, administrativa, ubytování formou penzionu, veřejné stravování.

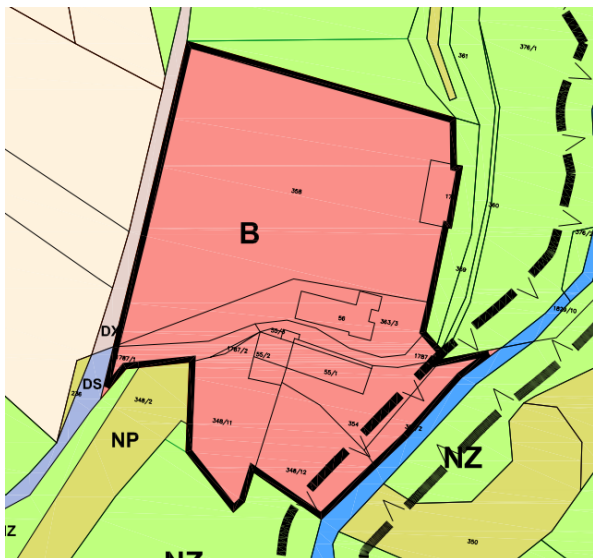
Na plochy pro bydlení je přípustné umístit:

- objekty pro chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu,
- **hospodářské objekty související s správou, údržbou a pěstebnou činností na zemědělské půdě**
- zahrady s využitím k hospodářské činnosti, včetně oplocení a umístění hospodářských objektů a doplňkových staveb k rodinnému domu
- místní komunikace, odstavňá a parkovací stání, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury
- související dopravní a technickou vybavenost



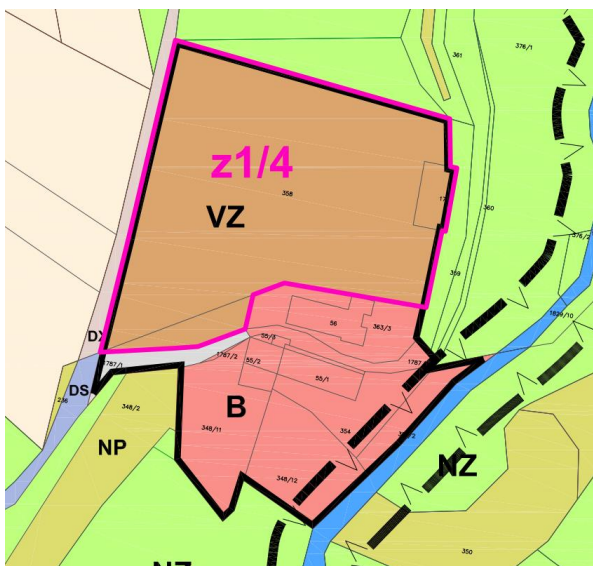
Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Toto je archivní snímek z roku 2006: Původní mlýn = budovy v dolní části obrázku je rozšířena o další hospodářské budovy a další manipulační, pojezdové plochy. Projektant při tvorbě územního plánu preferoval bydlení – viz text výše a plochu tak vymezil, jakkoliv mohl již tehdy plochy zemědělské výroby zobrazit samostatně:



Přesto však majitel pozemku při potřebě umístit na svém pozemku halový objekt pro uskladnění sena na úřadu územního plánování neuspěl. Změna Z1/4 tak navrhuje přehodnocení poměru bydlení – zemědělská výroba tak, aby zde bylo možné pozemek pro tuto činnost majitele využít.

To je důvod, proč změna č.1 ÚP Zálezly prostřednictvím plochy Z1/4 mění – lépe řečeno napравuje - využití plochy tak, aby ji mohl majitel užívat pro potřebný účel:



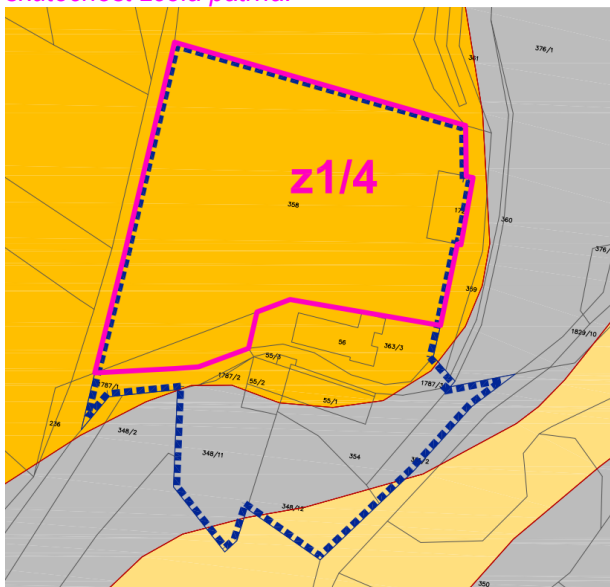
Objekt původního mlýna je oddělen a zůstává nadále pro bydlení, zbývající část pozemku je tedy navržena jako plocha zemědělské výroby využívaná majitelem pozemků pro svoji činnost.

Využití zemědělské půdy je tedy využito pro svoji primární funkci – zemědělskou prvovýrobu. Potřebný prostor pro hospodářské zázemí původního mlýna nemá jinou prostorovou alternativu.

Mlýn – to vyplývá z jeho podstaty – se nachází při vodoteči – v tomto případě při Radhostickém potoce, náhon je dodnes patrný. Údolní niva Radhostického potoka je zde zcela

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrsk, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

zřetelná a to včetně rozvinuté a stabilní zeleně.. Na údolní nivu pak bezprostředně navazuje zemědělská půda a to v I. stupni ochrany. Na přiloženém soutisku plochy z1/4 a BPEJ j tato skutečnost zcela patrná:



Šedý odstín odpovídá ZPF v V. stupni ochrany a údolnici Radhostického potoka, pozemky bezprostředně navazující jsou pak v I. stupni.



Výše uvedený popis pak potvrzuje tento 3D snímek, posice hospodářského zázemí jako jediná možná varianta mimo údolí Radhostického ptoke je patrná

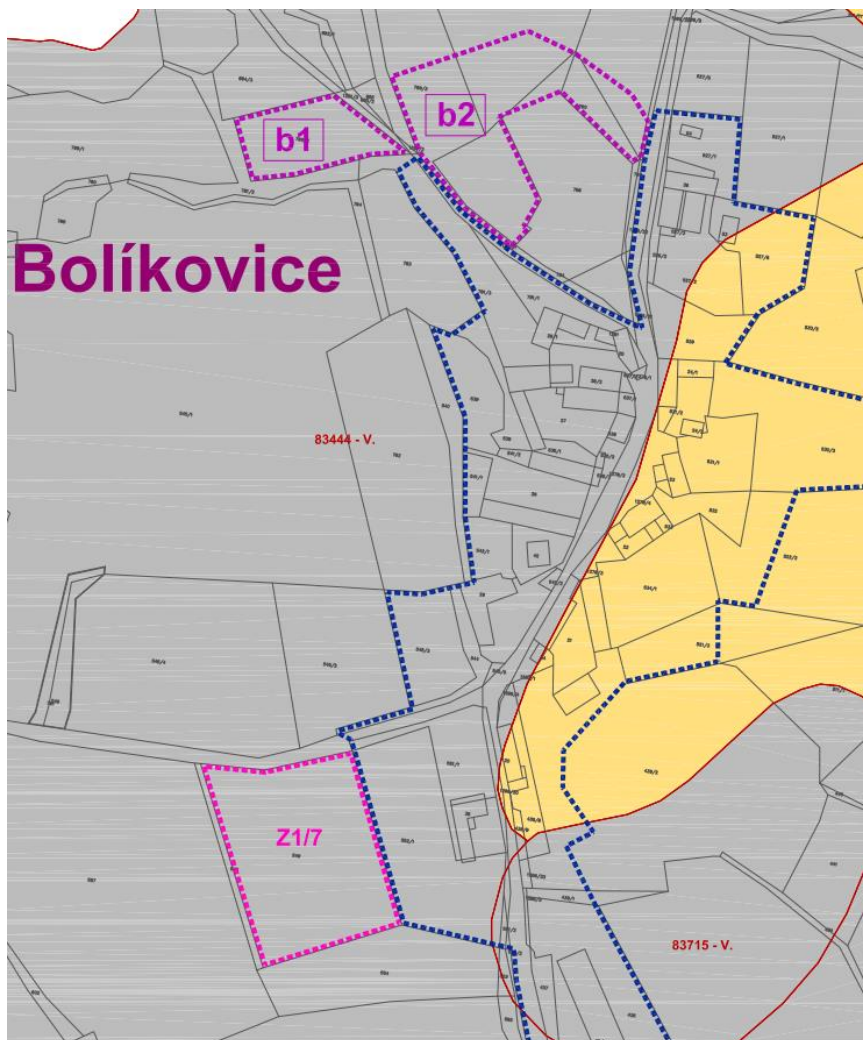
Místní část Bolíkovice = změna Z1/7:

Umístění zastavitelné plochy Z1/7 naplňuje zásady ochrany půdního fondu: navazuje na zastavěné území, je umístěna na zemědělské půdě v V. stupni ochrany, neznehodnocuje investice do půdního fondu a nesnižuje schopnost zemědělské produkce na navazujících plochách zemědělského půdního fondu.

Z urbanistického hlediska je prostorové řešení shodné s plochami b1 a b2, které rovněž navazují na podélnou urbánní osu Bolíkovice resp. zemědělské cesty z ní vystupující.

Název dokumentace:
Pořizovatel:
Zpracovatel:

změna č. 1 územního plánu Zálezly
Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Ladislav Komrsk, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4



Zastavitelná plocha je vymezena jako plochy smíšené s deklarovaným umístěním 1 rodinného domu s hospodářstvím. Potřeba zemědělského využití parcely, popř. pozemků navazujících je důvodem, proč je plocha vymezena v plném rozsahu = 0,4991 ha (pro rodinný dům jako takový by bezpochyby postačovala plocha přiměřeně menší – segment pozemkové parcely navazující na zastavěné území a přístupovou komunikace o velikosti např. 0,1500 ha). Zařazením celé výměry pozemku jsou tedy vytvořeny podmínky pro zemědělskou činnost.

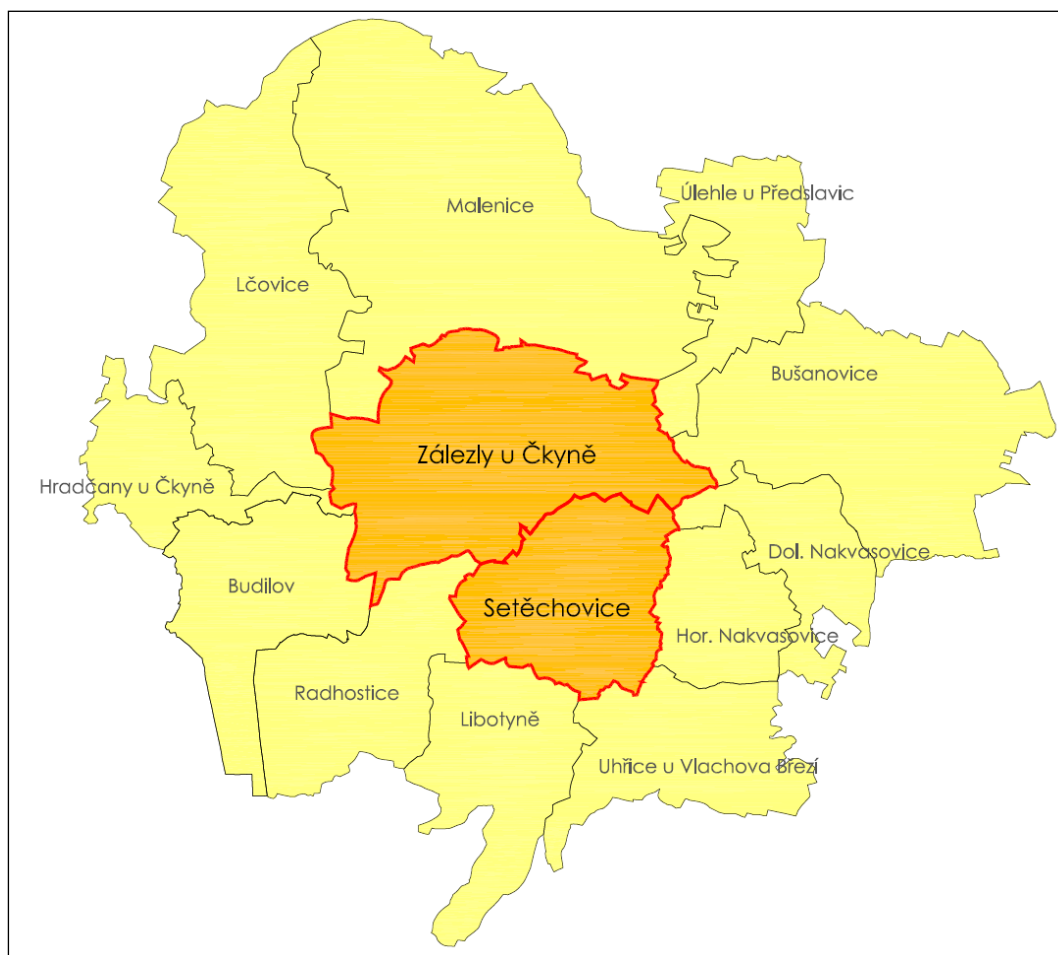
Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

2f 5) Znárodnění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Řešené území obce Zálezly tvoří 2 katastrální území Zálezly u Čkyně a Setěchovice, přičemž změna č. 1 ÚP řeší z hlediska rozvojových ploch katastrální území Zálezly u Čkyně.

Vůči sousedním urbanistickým jednotkám není vymezena přímá funkční, prostorová ani technická vazba.

Vzájemná police řešeného území a navazujících katastrů (územních jednotek):



2f 6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Navrhované řešení nabízí rozvoj území v závislosti na vnitřní hierarchii území. Rozvoj sídla Zálezly a Kovanína je logické z hlediska mentálního vnímání sídla, vybudované občanské vybavenosti, posici sídla na silniční síti a dostupnosti železniční dopravy. Urbanizace území je pokračováním započatého rozvoje dle urbanistické koncepce Zálezel ve smyslu zastavitelných ploch již vymezených a postupně – viz kapitola 3f) Odůvodnění – realizovaných.

V obecné rovině vymezuje možnost změny územního plánu § 55, odst. 4 stavebního zákona:

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

(4) Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V návrhu Zadání pořizovatel upozorňuje, že z hlediska využití zastavitelných ploch je využito dosud pouze 17 %. To je jistě pravda, projektant však v případě Zálezel prokazuje (vůči demografickému rozvoji obce) zcela jednoznačnou dynamiku naplňování zastavitelných ploch zde navržených. Naopak – důvodem v Zadání deklarovaných 17% využití zastavitelných ploch - je skutečnost, že některé zastavitelné plochy v řešeném prostoru Zálezly – Kovanín - plochy z3, z4 , k1, k2 a k3 dosud využity nejsou, přičemž součet jejich ploch činí 3,2722 ha.

Před odst. 4 § 55 stavebního zákona je odst. č. 1 v tomto znění:

(1) Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5.

Abychom tedy byli vůči podnětům – požadavkům – řešeným touto změnou č. 1 ÚP (plochy Z1/3 + 5 + 7) objektivní, měli bychom v r. 2017 = 4 roky po vydání územního plánu - analyzovat důvody, proč plochy z3, z4 , k1, k2 a k3 využity nejsou, popř. jejich rozsah vůči záměrům – zastavitelným plochám Z1/3 + 5 + 7 recipročně či jinak redukovat.

Změnou č. 1 jsou vymezeny 3 rozvojové plochy pro 4 rodinné domy (plochy bydlení, plochy smíšené obytné) jako reakce na podněty vlastníků příslušných nemovitostí k jejich zařazení do zastavitelných ploch. Představují konkrétní rozvoj území a jsou obrazem společenské poptávky po bydlení v Zálezlech.

2f 7) Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa, nejsou v návrhu územního plánu uvažovány.

5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po veřejném jednání.

6. Vyhodnocení připomínek

Ke společnému jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Zálezly byly uplatněny písemné připomínky:

1) **pan Pavel Kavlík**, bytem Luční 500, Vimperk, jako vlastník pozemku p.č. 37/1 k.ú. Zálezly u Čkyně, který je zařazen do plochy s ozn. K3, uplatnil písemné připomínky dne 23.08.2017:

a) nesouhlasí s vymezením pozemku p.č. 37/6 jako samostatnou plochou Z1/2 a požaduje ji přiřadit do navazující již vymezené plochy K3, kde budou stanoveny prostorové podmínky obsahující výškovou regulaci zástavby, popis charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzitu jejich využití (např. max. výška stavby od stávajícího terénu 9m, nepřipustit stavby s valbovými střechami o nízkém sklonu tzv. bungalovy, zástavbu situovat do východní poloviny plochy) a to z důvodu zachování a nenarušení stávající dochované zástavby,

b) nesouhlas s vymezením plochy s ozn. Z1/1, která bude mít výrazný vliv na kompaktnost obce a její obraz v krajině

Vyhodnocení a) i b): plocha s ozn. Z1/2 bude po projednání s dotčenými orgány vypuštěna, stejně jako plocha Z1/1, tím bude připomínce vyhověno.

c) nesouhlas s vypouštěním podmínek týkající se typu střech a pokud přese všechno k tomu dojde, pak stanovení charakteru a struktury zástavby v souladu s vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 7

Vyhodnocení: z textové části se nebudou vypouštět podmínky prostorového uspořádání, dojde-li k úpravě textu tak, pak jen v rozsahu, který připouští zákon. Tzn., že budou vypuštěny podmínky spadající svou podrobností do regulačních plánů popř. územních rozhodnutí. Tím nebudou dotčeny požadavky vyplývající z přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.

d) nesouhlas s vymezením plochy s ozn. Z1/2 na místě veřejného prostranství bez toho, aby byla plocha veřejného prostranství vymezena jinde jako náhrada, což by bylo v rozporu s ust. § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Vyhodnocení: plocha Z1/2 bude vypuštěna, tím nedojde k úbytku veřejných prostranství a připomínka je tak vyhověna.

e) vymezením plochy K1 co by poměrně velkého souvislého území došlo k zamezení prostupnosti do krajiny

Vyhodnocení: vzhledem k tomu, že podmínkou před započítáním využívání plochy s ozn. K1 je zpracování územní studie, bude tak řešena i prostupnost do krajiny

f) zjištěny nesrovnalosti v textu: - plocha K3 není v místní části Kovanín, ale Zálezly
- plocha K3 je uváděna v záplavovém území, což vzhledem k výškové úrovni nad nivou potoka se nezdá pravděpodobné

Vyhodnocení: textová část bude opravena a bude prověřeno stanovené záplavové území, tím bude připomínka vyhověna

2) **paní Alena Frková**, bytem Purkártova 487, Vimperk, uplatnila dne 25.08.2017 písemnou připomínku jako vlastnice pozemku p.č. 549 v k.ú. Setěchovice, lokalita Bolíkovice, s tím, aby byl tento pozemek zařazen do zastavitelných ploch s možností výstavby rodinného domu a hospodářství

Vyhodnocení: připomínka bylo vyhověno a byl dán pokyn k prověření možnosti vymezení plochy smíšené obytné. V katastru Setěchovice jsou vymezeny pouze 3 plochy pro rozvoj území, které však

Název dokumentace: změna č. 1 územního plánu Zálezly
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

nejsou ve vlastnictví žadatelky, a obec tím, že vyjde vstříc žádosti, napomůže k udržení mladé rodiny ve své obci.

3) pan Boris Moravec, bytem Úvoz 14, Praha 1, uplatnil dne 30.08.2017 nesouhlasnou písemnou připomínku jako vlastník pozemku p.č. 348/11 a 55/2-stavební k.ú. Zálezly u Čkyně se změnou funkčního využití již vymezeného zastavěného území bydlení na zemědělskou na sousedním pozemku p.č. 358. Vyslovil nesouhlas z důvodu významného místa obce Zálezly, které bývalo historicky mlýnskou budovou se zázemím, které však bylo později narušeno nevhodnou architekturou, např. plechová hala, která brání výhledu na severní straně mlýnské budovy a narušuje nepřiměřeně ráz místní krajiny.

Vyhodnocení: připomínce nelze vyhovět. Pozemek p.č. 358 k.ú. Zálezly u Čkyně je ve vlastnictví jiného vlastníka stejně jako další okolní pozemky a stavby, které tvoří jeden celek, dříve snad mlýn, dnes je vše využíváno pro zemědělství s obytnou budovou a hospodářským zázemím. Vzhledem k tomu, že při zpracování územního plánu došlo k chybnému vyhodnocení této lokality, je nutné území zrevidovat a chybu napravit tím, že min. předmětný pozemek změni funkční využití na zemědělství. Nelze přisvědčit namítajícímu, že zde nikdy nebylo hospodářství, zemědělství. Současný vlastník provozuje zemědělství již od roku 1990, obhospodařuje v okolí velké množství svých i pronajatých zemědělských pozemků. Proto je zcela logické, že na pozemku, který bezprostředně navazuje na jeho obytnou budovu, dochází a bude docházet k výstavbě zemědělských staveb pro uskladnění mechanizace, uskladnění píce apod.

4) Mgr. Markéta Poláčková, bytem Na Mokříně 64, Praha 3, uplatnila dne 30.08.2017 písemnou připomínku k záměru s ozn. Z1/4, kdy nesouhlasí se změnou účelu z bydlení na výrobu a skladování – zemědělství, protože taková změna výrazně ovlivní okolí, zkomplikuje využívání rekreační budovy a nikdy se nejednalo o zemědělský areál.

Vyhodnocení: paní Poláčková není vlastnící žádného pozemku nebo stavby v řešeném území k.ú. Zálezly u Čkyně a její práva tedy nemohou být návrhem nijak dotčena. Z obsahu připomínky lze usoudit, že tato směřuje proti změně plochy bydlení na zemědělství ve vztahu k objektu pana Moravce. Připomínce nelze vyhovět, jak již bylo popsáno výše u vyhodnocení připomínky č. 3.