

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TCHOŘOVICE

(SCHVÁLENÍ V ZASTUPITELSTVU OBCE)



září 2018

**Vypracoval:**

Mgr. Vlastimil Peterka, tel.: 383 416 155, email: peterka@mesto-blatna.cz

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Mgr. Vlastimil Peterka, tel.: 383 416 155, email: peterka@mesto-blatna.cz

**Pořizovatel:**

Městský úřad Blatná, odbor výstavby územního plánování, tř. T. G. Masaryka 322, Blatná 388 11

## 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 .....	3
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ .....	4
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	5
D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. (4) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY.....	7
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.....	9
G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO .....	9
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 .....	10
I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY .....	10
J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	10

## A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán Tchořovice byl vydán Zastupitelstvem obce Tchořovice dne 12. 12. 2014 (nabytí účinnosti 29. 12. 2014). Dle § 55 odst. (1) stavebního zákona do 4 let od vydání předloží pořizovatel zastupitelstvu obce Zprávu o uplatňování územního plánu Tchořovice. Pořizovatel proto vypracoval Zprávu o uplatňování územního plánu Tchořovice za období 2014 – 2018. Správní území obce Tchořovice se skládá z katastrálního území Tchořovice u Blatné. Územní plán Tchořovice byl zpracován Ing. arch. Zdeňkem Gottfriedem. Pořizovatelem Územního plánu Tchořovice byl MěÚ Blatná, odbor výstavby a územního plánování.

### ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN TCHOŘOVICE VYDÁN

#### Změny mapových podkladů

Během sledovaného období nedošlo ke změně mapových podkladů.

#### Aktualizace územně analytických podkladů

Během sledovaného období došlo k pořízení III. a IV. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Blatná v letech (2014 a 2016). Podrobněji viz kapitola b).

#### Aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace

Během sledovaného období došlo k vydání první aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (2015)<sup>1</sup> a následně druhé, třetí, páté a šesté aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (2016)<sup>2</sup>. Podrobněji viz kapitola c).

#### Aktualizace politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období došlo ke schválení první aktualizace Politiky územního rozvoje ČR 2008 (2015)<sup>3</sup>. Podrobněji viz kapitola c).

#### Novela stavebního zákona a prováděcích právních předpisů

Od 1. 1. 2018 nabyla účinnosti novela stavebního zákona. Od 29. 1. 2018 nabyla účinnosti novela vyhlášky č. 500/2006 Sb., která ve svých přechodných ustanovení v bodě č. 3 zohledňuje změnu přílohy č. 7 – obsah územního plánu. V případě, že územní plán není v souladu (věcném či formálním v podobě názvu) s nově definovanou strukturou dle výše uvedené přílohy, je nutné při nejbližší změně územní plán upravit. Jelikož však ze zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba pořídit změnu územního plánu, bude tento požadavek evidován a řešen v rámci nejbližší pořizované změny.

---

<sup>1</sup> AZÚR JČK

<sup>2</sup> AZÚR JČK

<sup>3</sup> APÚR ČR

### Vyhodnocení zastavitelných ploch a realizace záměrů v území

označení plochy	funkční využití/poloha	vyhodnocení využití (předpokládaná kapacita)
Z1.1	Výroba a skladování	NE
Z1.2	Smíšená obytná	NE
Z1.3	Smíšená obytná	NE
Z1.4	Technická infrastruktura	NE
Z1.5	Smíšená obytná	NE
Z1.6	Dopravní infrastruktura	NE
Z2.1	Smíšená obytná	NE
Z2.2	Smíšená obytná	NE
Z2.3	Dopravní infrastruktura – silnice I. tř.	NE
Z2.4	Smíšená obytná	NE
Z2.5	Smíšená obytná	NE
Z2.6	Dopravní infrastruktura	NE
<b>Celkem</b>		

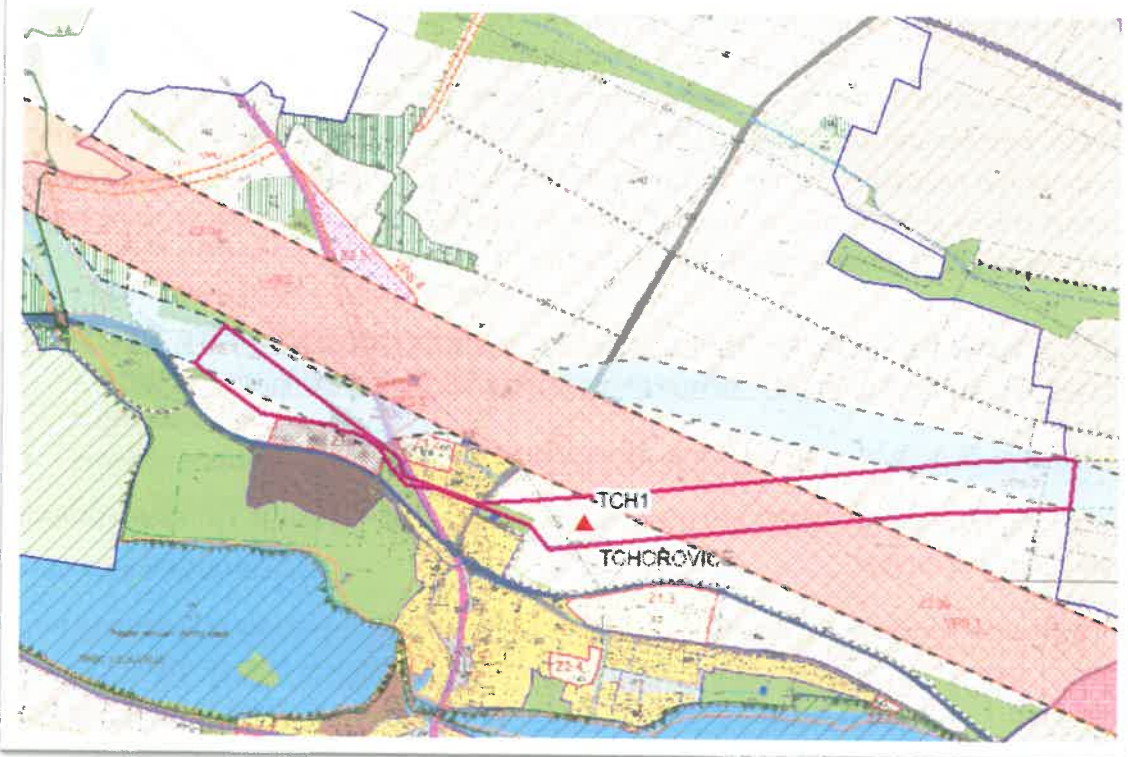
Z výše uvedeného výpočtu nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, občanské vybavení či rekreaci. Ve sledovaném období nedošlo k významné využití vymezených zastavitelných ploch.

### **B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

#### **Nové údaje o území**

Během sledovaného období nedošlo k evidování nových údajů o území

**Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z IV. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Blatná**

Problém kód: TCH1	k. ú. Tchořovice	obec Tchořovice
<p><b>Popis problému:</b> Napříč správním územím obce Tchořovice je trasován záměr nadmístního významu V6 vodovod Bezdědovice – Lnáře. Aktualizací nadřazené krajské dokumentace došlo ke změně trasování tohoto záměru a došlo tak k rozporu mezi Územním plánem Tchořovice a ZÚR JČK (1. aktualizace).</p>		
<p><b>Požadavek na řešení problému:</b> Uvést do souladu Územní plán Tchořovice s nadřazenou krajskou dokumentací a to pro záměr V6 vodovod Bezdědovice – Lnáře.</p>		
		
<p><b>Růžový polygon označuje původní (momentálně chybnou) trasu záměru V6.</b></p>		
<p><b>Řešit na úrovni územního plánu.</b></p>		

**C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

**Soulad s 1. aktualizací Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválení vládou 15. dubna 2015)**

Obec Tchořovice se po 1. aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR 2008:

- a) nenachází v rozvojové oblasti ani ose;
- b) nenachází ve specifické oblasti;

c) neprochází jí koridor dopravní ani technické infrastruktury.

Územní plán Tchořovice byl vydán v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, avšak nemohl zohlednit některé priority definované první aktualizací. Dle jejich vyhodnocení však lze konstatovat, že Územní plán Tchořovice není v rozporu s nově definovanými prioritami.

*„(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.“*

Územní plán Tchořovice ve svých hlavních cílech rozvoje vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území – hospodářský rozvoj s ohledem na zachování kvalitního životního prostředí. Primární sektor má své zastoupení ve vymezených plochách výroby a skladování – areál sádek + vymezená plocha pro výrobu a skladování VS Z1.1. Během pořízení územního plánu byl brán zřetel na nejkvalitnější zemědělské půdy a v řadě případech došlo k vymazání či redukci zastavitelných ploch.

*„(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména pro umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem a zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.“*

Prostupnost krajiny je v územním plánu maximálně možně zachována – oplocení ve volné krajině je zakázáno, umožněno je pouze ohrazení pastvin či obor.

**Soulad s 1. aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (nabytí účinnosti 6. 1. 2015), soulad s 2. a 3. aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (nabytí účinnosti 6. 1. 2016)**

Obec Tchořovice se nachází v rozvojové ose „Severozápadní – Plzeňská“.

Územím prochází koridor D7 (D7/1) pro přeložku komunikace I/20. Koridor je vymezen v souladu se zásadami územního rozvoje.

Územním prochází koridor pro vodovod V6 „Bezdědovice – Lnáře“. Tento koridor je vymezen v rozporu se zásadami územního rozvoje (viz kapitola B). Příčinou tohoto rozporu je fakt, že územní plán nabytí účinnosti před 1. aktualizací zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která trasování vodovodu změnila.

Na řešeném území se nachází nadregionální biocentrum NBC 36 Velká Kuš a regionální biokoridor RBK 274. Oba tyto prvky jsou vymezeny v souladu s 1. aktualizací zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, avšak zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území nemohly být zohledněny.

Z výše uvedeného lze konstatovat, že Územní plán Tchořovice je v rozporu s úplným zněním Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, po jejich 6. aktualizaci. Z tohoto důvodu je nutné přistoupit k aplikaci § 5 odst. (6) stavebního zákona, kdy obce jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Takovouto změnou může být i změna nadřazené dokumentace, a proto dle § 54 odst. (6) stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.



## D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. (4) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zastavěné území je maximálně možné využito. Nachází se v něm několik proluk, na kterých by bylo možné postavit nové rodinné domy, avšak tyto plochy nejsou příliš vhodné pro novou zástavbu. Zpravidla se jedná o zahrady k rodinným domům či zadní trakty parcel (obtížně dopravně napojitelné) a případné zintenzivnění zástavby by negativně ovlivnilo urbanistickou koncepci sídla. Nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy v dostatečném, rozsahu a tudíž **není potřeba vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení.**

## E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Ze zprávy o uplatňování vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu.

### E. 1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Koncepce veřejné infrastruktury

- prověřit úpravu trasování koridoru V6 pro vodovod „Bezdědovice – Lnáře“ a zajistit soulad s nadřazenou krajskou dokumentací
- prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1515/9; 1515/10; 1515/12; 1515/13; 1515/14; 1515/15 vše v k. ú. Tchořovice z plochy DS-I na plochy veřejného prostranství či místní komunikace
- prověřit přesunutí zastavitelné plochy Z1.4 (VPS3) ČOV na sousední pozemek parc. č. 2415 v k. ú. Tchořovice

Koncepce uspořádání krajiny

- prověřit zohlednění požadavků týkajících se zásad územně plánovací činnosti a rozhodování území pro prvky územního systému ekologické stability vyplývajících z odst. (39) krajské dokumentace
- zohlednění, prověření a případné zpracování nového obsahu aktualizované kapitoly zásad stanovující cílové charakteristiky krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Zohlednit požadavky vyplývající z novely právního předpisu (stavební zákon), respektive jeho prováděcích právních předpisů – zejména přechodné ustanovení č. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

### E. 2) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou uplatněny.

### E. 3) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Koridor V6 pro vodovod „Bezdědovice – Lnáře“ bude vymezen jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění, neboť se jedná o záměr technické infrastruktury uvedený v zásadách územního rozvoje v tabulce u odstavce (24).

Zastavitelná (přesunutá) plocha Z1.4 bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Možnost uplatnění vyvlastnění nebo předkupního práva není obligatorní, neboť jde o pozemek ve vlastnictví obce.

#### E. 4) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na uplatnění podmínky vydání regulačního plánu, zpracování územní studie či uzavření dohody o parcelaci se neuplatňují

#### E. 5) případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh změny územního plánu bude zpracován jako invariantní. V území nejsou navrhovány žádné záměry, jež by vyžadovaly variantní řešení.

#### E. 6) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna územního plánu bude vypracována v souladu s novelizovaným stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Změna bude pořizována zkráceným způsobem dle odst. § 55a stavebního zákona.

Změna bude zpracovávána, projednávána a vydána v rozsahu měněných částí.

Pro účely projednání bude rovněž vytvořen srovnávací text s vymezením měněných částí.

V případě úpravy textové části návrhu (např. mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním) budou úpravy vypracovány v režimu změn, aby bylo zřejmé, v jakých částech textové části došlo ke změnám.

Návrh změny územního plánu bude zpracován vektorově nad katastrální mapou (upřednostřován bude formát \*.shp, \*.dwg, \*.dgn).

Textová část změny územního plánu bude zpracována ve strojově čitelném formátu (upřednostřován bude formát \*.doc).

Návrh změny územního plánu bude pro účely veřejného projednání (případně opakovaného veřejného projednání) odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě na CD/DVD (nejlépe ve formátu \*.pdf).

Výsledná změna územního plánu bude odevzdána ve čtyřech vyhotoveních, spolu s datovým nosičem, který bude obsahovat kompletní grafickou část ÚP ve vektorovém formátu (např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp,...) i v rastrovém formátu (např. \*.jpg, \*.pdf,...) a dále textovou část změny územního plánu ve formátu (\*.doc nebo \*.pdf).



Úplné znění (nutné pro nabytí účinnosti změny územního plánu) bude obsahovat:

- Textovou část výroku – výroková část v rozsahu celého textu
- Grafickou část výroku – bude vyhotovena v měřítku 1 : 5 000 – viz původní ÚP Tchořovice
- Grafickou část odůvodnění – pouze koordinační výkres 1 : 5 000 včetně upravených limitů s poznámkou, že „limity využití území byly upraveny v souladu s právními předpisy, rozhodnutími a platnými limity k datu...“
- Grafickou část ve strojově čitelném formátu (např. \*.dwg, \*.dgn, \*.shp, apod.)

#### E. 7) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

S ohledem na povahu záměrů není předpokládán vznik negativních vlivů na udržitelný rozvoj území (životní prostředí). Záměr přetrasování koridoru pro vodovod „Bezdědovice – Lnáře“ se sice nachází v nezastavěném území, avšak mimo maloplošná zvláště chráněná území a také mimo lokality soustavy NATURA 2000.

Úprava textové části související se zpracováním nových podmínek pro prvky ÚSES či podmínek souvisejících s cílovými typy krajiny rovněž nemůže mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území (respektive životní prostředí).

Předmětem ochrany v EVL CZ0315002 Dolejší rybník je srpnatka fermežová (*Hamatocaulis vernicosus*), která se vyskytuje na nenarušených nebo jen minimálně narušených rašelinných loukách v pahorkatinách a předhůřích a vzhledem k tomu, že všechny navrhované záměry jsou situovány v dostatečné vzdálenosti od zmíněného prvku soustavy NATURA 2000, lze tedy předpokládat, že nemůže v žádném případě dojít k narušení nebo ovlivnění předmětu ochrany v EVL.

Obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj. Z hlediska obsahu předložená žádost prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné.

#### F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Požadavek na vypracování dokumentace vyhodnocení vlivů není požadován, neboť nedojde k pořizování nového územního plánu ani změny územního plánu.

#### G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Netýká se, není předpokládáno zpracování variantního řešení. Ze zásad územního rozvoje jednoznačně vyplývá trasování koridoru V6 pro vodovod „Bezdědovice – Lnáře“.

#### 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

Z výše uvedených bodů nevyplývá potřeba pořídit nový územní plán. Jednotlivé koncepce nejsou významně ovlivněny.

#### I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Během vyhodnocení uplatňování Územního plánu Tchořovice nebyly zjištěny významné negativní dopady na udržitelný rozvoj území při naplňování hlavních koncepcí rozvoje obce Tchořovice. Nepředpokládá se tak eliminace negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

#### J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze zprávy o uplatňování návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Tchořovice nevyplývá návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.





Mgr. Eva Křivancová  
starostka obce Tchořovice



Michael Bolina  
místostarosta obce Tchořovice