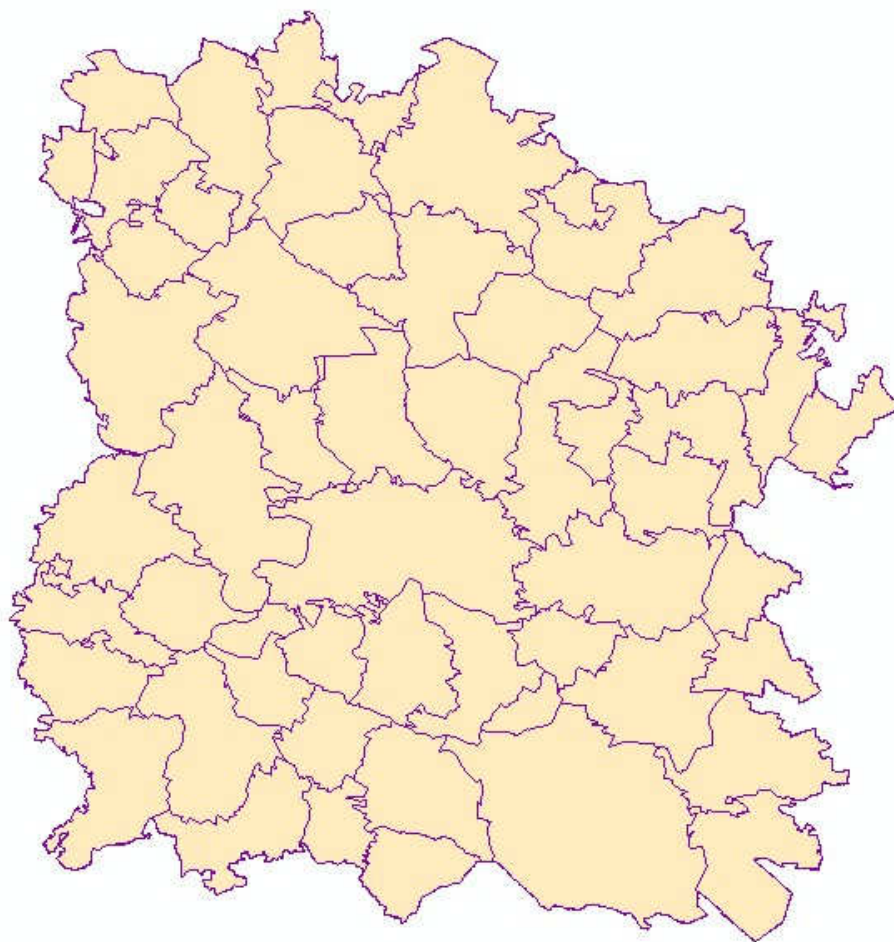


**ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ  
PRO SPRÁVNÍ OBVOD OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ**

# **BLATNÁ**



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



**AGROURBANISTICKÝ ATELIER, ŠUMBEROVA 8, 162 00 PRAHA 6**

**Zpracovatel:** Ing. Martina Staňková  
Ing. Bc. Eliška Nosálová

**Odpovědný projektant:** Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
IČO: 14 838 634  
DIČ: 006-380519/032  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák



**Listopad 2008**

## OBSAH:

1. Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika	4
2. Současný stav řešeného území	5
2.1 Přírodní hodnoty	5
2.2 Bydlení	6
2.3 Rekreace	6
2.4 Občanská vybavenost	6
2.5 Hospodářská základna, ekonomická aktivita obyvatelstva	7
2.6 Dopravní a technická infrastruktura	7
3. Střety v území, tendence vývoje řešeného území	9

**Příloha č.1:** Předpoklady a limity budoucího rozvoje správního obvodu obce s rozšířenou působností Blatná s cílem zachovat jeho udržitelný rozvoj - SWOT analýzy

**Příloha č.2:** Tabulka – celkový přehled

**Příloha č.3:** Tabulka – střety v území

## 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

Správní obvod obce s rozšířenou působností Blatná se rozkládá v Jihočeském kraji, v okrese Strakonice. Je vymezen územím obcí: Bělčice (Hostišovice, Podruhlí, Tisov, Újezdec, Záhrobí, Závíšín), Bezdědovice (Dobšice, Paštiky), Blatná (Blatenka, Čekanice, Drahenický Málkov, Hněvkov, Jindřichovice, Milčice, Řečice, Skaličany), Bratronice (Katovsko), Březí, Buzice (Václavov), Čechelovice, Hajany, Hornosín, Chlum, Chobot (Újezd u Skaličan), Kadov (Lnářský Málkov, Mračov, Pole, Vrbno), Kocelovice, Lažánky, Lažany, Lnáře (Zahorčice), Lom (Míreč), Mačkov, Myštce (Kožlí, Laciná, Střížovice, Svobotka, Vahlovice, Výšice), Předmít (Metly, Říště, Zámlyní), Sedlice (Důl, Holušice, Mužetice, Němčice), Škvořetice (Pacelice), Tchořovice, Uzenice, Uzeničky (Černívsko), Záboří.

Celková rozloha správního území je 279 km<sup>2</sup>, žije zde 13 655 obyvatel (k 1.1.2007).

Blatensko je zemědělskou oblastí, zemědělský potenciál je soustředěn na většině území. Blatensko je charakteristické vysokým podílem vodních ploch se zachovalým krajinným rázem a hodnotným přírodním prostředím.

Území ORP Blatná patří do I. a II. kategorie území s archeologickými nálezy.

Celé řešené území spadá do oblasti strakonického a píseckého regionu. Toto se výrazně propojuje v ekonomické, sociální a demografické struktuře území a v životě jeho obyvatel. Zároveň se výrazně projevuje i v hodnotě sídelní struktury.

Ekonomicky nejvýznamnějším centrem jsou města Blatná a Sedlice. Z ekonomického hlediska je ve zdejším regionu perspektivní rozvoj zemědělství, lesnictví a rybníkářství.

## 2. SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Krajina Blatenska je vcelku vyvážená, přírodě blízká, s dochovanými přírodními strukturami. Většina území je zemědělsky využíváno s převládajícím zorněním pozemků a s poměrně vysokým podílem trvalých travních porostů. Neobhospodařované plochy s relativně bohatší druhovou skladbou se omezují na místa, která byla vždy těžko přístupná zemědělskému obdělávání, především údolí potoků a skalnatá místa. Tomu také odpovídá struktura chráněných území. Tomu také odpovídá struktura chráněných území.

Rozkládají se zde tato maloplošná chráněná území: Přírodní park Pálenec, Přírodní rezervace Kocelovické pastviny, Přírodní rezervace Hořejší rybník, Přírodní rezervace Sedlická obora, Přírodní rezervace Dolejší rybník, Přírodní rezervace Kovašinské louky, Přírodní rezervace Hořejší rybník, Přírodní rezervace Velká Kuš, Přírodní památka Nový Rybník u Lnář, Přírodní památka Pastvina u Zahorčic, Přírodní památka Kadovský viklan, Přírodní památka Smyslov

Na řešeném území se nachází prvky soustavy Natura 2000 - Evropsky významné lokality: Dolejší rybník, Planinský rybník a Kozor, Závišínský potok, Blatná.

Na území Blatenska jsou také vymezeny nadregionální, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability, množství interakčních prvků, registrovaných významných krajinných prvků a památných stromů.

Průměrná lesnatost řešeného území je 23,5 %. Lesy jsou zdravé, nezasažené emisemi.

Průměrný koeficient ekologické stability (KES) území je 0,94 , tj. území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatečné energie.

Blatensko odvodňují zejména tyto vodní toky: řeka Lomnice, Závišínský potok, Hvoždanský potok, Kostratecký potok, Paštický potok, Málkovský potok, Mračovský potok, potok Blatenka, Hajanský potok, Hněvkovský potok, Brložský potok, Škvořetický potok, Zhůrecký potok, Pálenecký potok, Záborský potok a řada bezejmenných drobných vodních toků. Koryta vodních toků jsou převážně přírodní, neupravená a plní ekologickou funkci vodního toku. Vodní toky jsou relativně čisté s četným břehovým porostem. Pro řeku Lomnici a Závišínský potok je stanoveno záplavové území Q<sub>5</sub>, Q<sub>20</sub>, Q<sub>100</sub>.

Na území Blatenska jsou četné malé vodní nádrže, území je bohaté na podzemní vodu.

Na znečišťování ovzduší se nejvýznamněji podílí lokální vytápění tam, kde se dosud používají tuhá paliva (uhlí). Řada sídel byla plynofikována, což je významným krokem pro snížení množství škodlivin ve vzduchu. Současně však narůstá znečišťování ovzduší oxidy dusíku, a to především v souvislosti se stále se zvyšujícím objemem a intenzitou dopravy (především na silnicích I. a II. třídy).

## 2.2 BYDLENÍ

V centrech měst (Blatná, Sedlice) převládá středněpodlažní bytová zástavba (městské bytové domy), na okrajích měst, v dalších obcích a sídlech převládá nízkopodlažní venkovská zástavba (rodinné domy, statky s hospodářskými objekty).

Z hlediska aktuálního stavu domů na Blatensku je většina z nich v dobrém stavebním i architektonickém stavu. V některých sídlech se však nacházejí i objekty v nevyhovujícím stavebním a architektonickém stavu vyžadující výraznější úpravy nebo asanaci.

Ve většině obcích je vysoký podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů.

## 2.3 REKREACE

Blatensko je rekreačně využíváno. Vzhledem k hodnotnému přírodnímu prostředí jsou zde vhodné podmínky pro krátkodobou i dlouhodobou rekreaci.

Města Blatná, Sedlice mají vyhlášenou městskou památkovou zónu. V celé řešené oblasti se nacházejí četné architektonicky a historicky významné stavby a drobné sakrální objekty.

Celé území má potenciál v rozvoji turistiky, cykloturistiky a agroturistiky. V řešeném území se nacházejí značené pěší turistické trasy a cyklotrasy.

Ke zvýšení rekreačního využívání území je dále třeba vytvořit a zlepšit služby - ubytování, stravování apod.

## 2.4 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Úroveň občanské vybavenosti na Blatensku v podstatě odpovídá velikosti měst a ostatních sídel.

V Blatné je občanská vybavenost a úroveň služeb nadstandardní, v některých dalších obcích uspokojivá, v ostatních menších sídlech je však na velmi nízké úrovni.

Blatná je přirozeným kulturním centrem blatenského regionu. Blatná disponuje touto občanskou vybaveností a službami: školství – MŠ, ZŠ, SŠ, ZUŠ, speciální školy,

zdravotnictví – poliklinika, soukromé lékařské praxe, kultura - muzeum, knihovna, kino, galerie, sport – stadion, hřiště, tělocvičny, další služby – dům s pečovatelskou službou, domov důchodců, pošty, peněžní ústavy, obchody atd.

## 2.5 HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA, EKONOMICKÁ AKTIVITA OBYVATELSTVA

Blatensko je svým charakterem zemědělskou a rybníkářskou oblastí. Zemědělství a rybníkářství má zásadní význam v hospodářské základně Blatenska. V řešeném území je vysoký počet podnikatelských subjektů. Převažují tyto oblasti podnikání: zemědělství, lesnictví, rybolov, obchod, průmysl, stavebnictví, doprava, školství, zdravotnictví, veřejné a sociální služby.

Díky poměrně široké hospodářské základně v Blatné a v Sedlici je na území dostatečný počet pracovních příležitostí v místě nebo v blízkém okolí. Přesto většina občanů za prací vyjíždí.

Nezaměstnanost v území převyšuje celorepublikový průměr: 7,4%.

## 2.6 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stav komunikací a technická infrastruktura je základním předpokladem pro rozvoj každého sídla.

Četnost silnic a místních komunikací je vyhovující. Územím procházejí tyto silnice I. třídy: I/20, silnice II. třídy: II/121, II/173, II/174, II/175, II/177, silnice III. třídy: III/02017, III/02019, III/02021, III/0302, III/0303, III/1211, III/1212, III/1213, III/1214, III/1215, III/1399, III/1731, III/1732, III/1733, III/1734, III/1735, III/1736, III/1738, III/1739, III/1751, III/1752, III/1753, III/1754, III/1755, III/1763, III/1765, III/1766, II/17310, III/17311 III/17725, III/17726, III/17727, III/17763, III/17767 a množství místních komunikací.

Neuspokojivé jsou směrové a šířkové poměry většiny silnic a místních komunikací, komunikace mají úzký průjezdný profil, často také nekvalitní povrch.

Řešeným územím prochází železniční tratě č. 191 (Blatná-Nepomuk), č. 203 (Strakonice-Břežnice).

Ve Tchořovicích je sportovní letiště, jehož ochranné pásmo zasahuje do několika dalších katastrálních území (Bělčice, Bezdědovice, Blatná, Bratronice, Břeží, Buzice, Čechelovice, Hajany, Hornosín, Chlum, Chobot, Kadov, Kocelovice, Lažánky, Lnáře, Lom, Mačkov, Myštice, Předmíř, Záboří).

Co se týče technické infrastruktury, 39,4% obcí má vybudovaný veřejný vodovod, 77,3% obcí má vyřešeno odvádění a likvidaci splaškových odpadních vod, 39,4% obcí je plynofikováno.

V ostatních obcích je zásobování pitnou vodou řešeno individuálně (z vlastních studní) nebo prostřednictvím obecních studní, kvalita podzemní vody většinou nevyhovuje ukazatelům ČSN 757111 – Pitná voda. Odvádění a likvidace odpadních vod je řešeno individuálně (studny, septiky, žumpy, apod.), k vytápění používají domácnosti tuhá paliva (uhlí, dřevo).

V budoucnu bude nutné řešit komplexní rozvoj a výstavbu technické infrastruktury.



### 3. STŘETÝ V ÚZEMÍ, TENDENCE VÝVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Na základě terénních průzkumů a vyhodnocení rozborů území byly zjištěny tyto střety, nedostatky a závady:

- nedostatečná dopravní obslužnost některých částí obcí (úzký průjezdný profil komunikací, nekvalitní povrch)
- staré ekologické zátěže (Předmíř, Záboří, Blatenka, Mačkov, Škvořetice, Buzice, Vahlovice, Blatná, Kocelovice, Lnáře, Zahorčice, Myštice, Kožlí, Bělčice)
- do NATURY 2000 zasahuje dobývací prostor (Újezdec, Březí)
- stagnace obnovy bytového fondu
- chátrající a nevyužívaná původní hospodářská stavení
- vysoký podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů
- vznik větších lokalit satelitního bydlení bez současného vytváření služeb a občanské vybavenosti
- nová výstavba bez předchozího komplexního řešení dopravní a technické infrastruktury
- v 60,6 % obcí není vybudovaný veřejný vodovod
- 22,7 % obcí nemá vyřešené odvádění a likvidaci splaškových odpadních vod
- 60,6 % obcí není plynofikováno
- další zvyšování objemu a intenzity dopravy na silnicích
- neřešené problémy soužití obyvatel na všech úrovních
- nepříznivý index stárí v některých obcích (větší počet obyvatel starších 65 let než počet obyvatel mladších 15 let) - hrozí stárnutí obyvatelstva v obcích Bělčice, Bezdědovice, Blatná, Bratronice, Březí, Buzice, Čechelovice, Chlum, Chobot, Kadov, Kocelovice, Lažany, Lnáře, Lom, Myštice, Předmíř, Sedlice, Škvořetice, Uzenice, Uzeničky
- vylidňování obcí
- nezaměstnanost
- zábor ZPF pro investiční výstavbu
- narušení krajinného rázu nevhodnými obytnými a výrobními objekty

Některé z následujících problémů bude nutné řešit v rámci následné **územně plánovací dokumentace**.

V současné době se projevuje stále naléhavěji potřeba koordinovaného a komplexního přístupu k řešení budoucího rozvoje měst a obcí, včetně neurbanizovaného prostoru. Četné změny ve vlastnických poměrech k nemovitostem a k ostatním pozemkům, jakož i tlaky investorů na realizaci četných staveb a účelových zařízení, staví představitele obcí, stavební úřady a další orgány územního plánování před úkol rychle a zodpovědně rozhodovat. Má-li být toto rozhodování o budoucí výstavbě, přestavbě, dostavbě, event. i o asanaci kvalifikované, je nutno jej provést na podkladě **územně plánovací dokumentace**, která řeší komplexně funkční využití území a stanoví závazné zásady jeho organizace a zároveň věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Územně plánovací dokumentace musí vytvořit předpoklady pro zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí.

Územně plánovací dokumentace má také za úkol stanovit limity využití území a zásady pro regulaci jeho funkčního a prostorového uspořádání. Lze tedy konstatovat, že tyto úkoly, dané stavebním zákonem, plně pokrývají současné hlavní cíle a základní potřeby nutné pro koordinaci dalšího rozvoje řešeného území. Zároveň by se tak mělo předejít chybám při realizaci nevhodné investiční výstavby, jejichž náprava mnohdy znamená nadměrné náklady, event. trvalé ztráty.

S ohledem na tyto skutečnosti lze cíle a základní potřeby nutné pro koordinaci dalšího rozvoje řešeného území shrnout do následujících bodů:

- Navrhnout zachování a respektování současného urbanisticko - architektonického výrazu existující zástavby, která má všechny předpoklady, aby získala jako celek po citlivé obnově a dostavbě ještě větší estetickou hodnotu a možnosti využití
- Řešit architektonické a výtvarné uspořádání veřejných ploch ve městech a obcích
- Navrhnout opatření pro zlepšení stavu historicky a architektonicky cenných objektů
- Lokalizovat nové plochy pro bytovou výstavbu (individuální rodinné domy, bytové domy) v návaznosti na stávající zastavěné území měst, obcí a sídel
- Lokalizovat nové plochy pro výstavbu rekreačních objektů v návaznosti na stávající zastavěné území obcí a sídel
- Lokalizovat sportovní aktivity na nové plochy určené pro sport a rekreaci
- Navrhnout zvýšení rekreačního využívání řešeného území formou turistiky, cykloturistiky, agroturistiky, rozvoj podnikatelských aktivit se zaměřením na služby a cestovní ruch (ubytování, stravování)

- Posoudit možnosti lokalizace nových ploch pro výrobu, sklady, služby a drobné podnikatelské aktivity, v rámci podpory rozvoje podnikatelských záměrů velkých podnikatelských subjektů i drobných podnikatelů (využít pro tyto aktivity především stávající zemědělské a průmyslové areály)
- Řešit nevyhovující dopravní obslužnost některých stávajících obytných ploch
- Rozšířit stávající uliční systém o nové místní komunikace dle ČSN 736110 v kategorii C, tj. obslužné místní komunikace MO 8, MO 7, MOK 7,50 a MO 5, a řešit možnosti pěší dopravy na stávajících místních komunikacích
- Navrhnout lokalizaci nových veřejně prospěšných staveb, zejména těch, které vyplývají z návrhu na řešení technické infrastruktury (komunikace, vodovodní řady, kanalizační řady, plynovodní řady, trafostanice a další) a těch, které slouží jako nekomerční občanská vybavenost
- Zachovat a začlenit chráněná území, územní systém ekologické stability, krajinnou, doprovodnou a liniovou zeleň v rámci programu ochrany přírody a životního prostředí do celkové obnovy a budoucí tvorby krajiny v řešeném území
- Navrhnout možnost těžby v chráněných ložiskových území (kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu)