

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽERNOVICE ZA OBDOBÍ LET 2020 – 2024

Návrh k projednání

Pozn.: Konečný návrh bude upraven na základě uplatněných stanovisek a podnětů v rámci projednání zprávy.

leden 2025

**Zpracoval: Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a památkové péče,
oddělení územního plánování**

Obsah

I. Úvod

II. Zpráva o uplatňování územního plánu

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	3
2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	11
3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	13
4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	14
5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu ...	19
6. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu	23
7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	23
III. Návrh zadání změny územního plánu č.2	23

I. Úvod

Územní plán Žernovice (dále jen územní plán) byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Žernovice č. 7/2012 ze dne 04.07.2012 a nabyl účinnosti dne 25.07.2012. Projektantem územního plánu je firma Projektový ateliér AD s.r.o., ing. arch. Jaroslav Daněk, České Budějovice, pořizovatelem byl na základě žádosti obce Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje. Územní plán byl doposud jednou změněn. Změna č.1 byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Žernovice č. 39/4/2019 ze dne 03.04.2019 a nabyla účinnosti dne 19.04.2019.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Žernovice je zpracována podle § 107 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 9 a přílohy č.6 vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

II. Zpráva o uplatňování územního plánu

1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

1.1. Obecné legislativní a technické požadavky

Územní plán bude třeba zpracovat nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona.

Územní plán bude třeba zpracovat v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona. Obsah a strukturu územního plánu bude třeba upravit dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

1.2 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo územním plánem vymezeno k červnu dni 01.11.2018. S ohledem na neaktuální mapový podklad (katastrální mapu), který byl použit při zpracování územního plánu, bylo zjištěno, že hranice vymezeného zastavěného území zcela neodpovídá ustanovení § 116 odst.1 stavebního zákona. Hranice zastavěného území není většinou vedena po hranici parcel, resp. netvoří spojnici lomových bodů stávajících parcel nebo bodů na těchto hranicích. Dále bude nutné do zastavěného území převést již využitá zastavitelná plochy, např. část B6, B12, B30, TI 22, TI 31. V souvislosti se změnou definice zastavěného území v novém stavebním zákonu (do zastavěného území se nově zahrnují i „další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky“) bude třeba prověřit a uvést zastavěného území do souladu s § 116 odst.2 stavebního zákona. Prověřit správnost zařazení pozemkové parcely KN č.499 k.ú. Žernovice do zastavěného území.

Závěr: V souvislosti s novým mapovým podkladem a využitím některých zastavitelných ploch bude třeba vymezení zastavěného území aktualizovat a uvést do souladu s § 116 odst.2 stavebního zákona. Současně prověřit správnost zařazení pozemkové parcely KN č.499 k.ú. Žernovice do zastavěného území.

1.3. Základní koncepce rozvoje území obce

1.3.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území je založena zejména na rozvoji obytné funkce území. Územní plán předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech formou intenzivnějšího využití a obnovy stávajícího domovního fondu a dále formou výstavby nových rodinných domů na vymezených zastavitelných plochách. Územním plánem nejsou

vymezovány nové plochy občanského vybavení a plochy výroby a skladování. Stávající kapacity staveb a zařízení občanského vybavení jsou pro další rozvoj obce dostačující, poptávka po pracovních příležitostech bude i nadále převážně uspokojována mimo území obce.

Závěr: Základní koncepci rozvoje území stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující a není třeba ji měnit.

1.3.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Územní plán vymezuje kulturní, urbanistické a architektonické, přírodní a civilizační hodnoty území. Za kulturní hodnoty území jsou považovány nemovité kulturní památky, archeologické lokality a místa významných událostí. Za urbanistické a architektonické hodnoty považuje historické jádro obce tvořené nepravidelnou návší obklopenou původními zemědělskými usedlostmi. Přírodními hodnotami jsou pak harmonická krajina, přirozené a přírodě blízké porosty, prvky územního systému ekologické stability a významné krajinné prvky. Za civilizační hodnoty jsou považovány zejména dopravní technická infrastruktura území. Územní plán stanovuje pro hodnoty území obecné podmínky jejich ochrany, které jsou kvalifikovaným podkladem pro rozhodování o změnách v území ve stavebně správní praxi.

Závěr: Koncepci ochrany a rozvoje hodnot území stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující a není třeba ji měnit.

1.4. Urbanistická koncepce

1.4.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídelních útvarů při současném respektování určité uvolněnosti zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Hlavní důraz je kladem na intenzivnější využití vnitřních rezerv zastavěného území a modernizaci stávajícího domovního fondu, zastavitelná území jsou pak vymezena především v návaznosti na zastavěná území nebo vyplňují volné proluky mezi stávající zástavbou tak, aby došlo k ucelení půdorysu sídla. Jedná se pouze o plochy pro bydlení v rodinných domech respektující venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby, v rámci kterých je podpořena možnost zřizování prostorů pro nerušící občanské vybavení. Plochy výroby a skladování se považují za stabilizované. Dalšími zastavitelnými plochami jsou plochy technické infrastruktury TI22 (pro umístění čistírny odpadních vod) a TI 31 (pro umístění vodojemu). Obě plochy jsou již zrealizovány, resp. v realizaci.

Urbanizované území je členěno s ohledem na specifické podmínky a charakter území na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně na

- plochy bydlení,
- plochy občanského vybavení,
- plochy výroby a skladování,
- plochy veřejných prostranství,
- plochy dopravní infrastruktury,
- plochy technické infrastruktury.

Pro každou plochu jsou stanoveny podmínky jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Tyto podmínky vycházejí z obecných cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem a požadavků na vymezení ploch stanovených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Organizaci těchto ploch včetně stanovených podmínek jejich využití lze v zásadě považovat nadále za vyhovující. Jsou naplněny současné požadavky na uspořádání území a dostatečně eliminovány střety vzájemně neslučitelných činností v území.

V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu bude třeba naplnit požadavky na grafické vyjádření těchto ploch stanovenými v příloze č.13 vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu této vyhlášky.

1.4.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Ve sledovaném období pokračoval trend intenzivního využívání zastavěného území pro účely bydlení. V rámci vymezeného zastavěného období bylo zrealizováno nebo je v realizaci celkem 7 nových rodinných domů (parcely KN 479/1 se st.215, KN 897 se st.211, KN 56/7 se st.209, KN 151/10 s st.189, KN 489/2 se st.203, KN 520/5 se st.195, KN 895/2 vše v k.ú Žernovice).

Přes tento trend lze ještě najít v zastavěném území několik možností pro vymezení nových stavebních pozemků pro rodinné domy. Jedná se většinou o volné proluky mezi stávající zástavbou nebo stávající zahrady. Ne všechny zahrady by však bylo vhodné využít pro obytnou zástavbu, např. v prostoru urbanisticky hodnotné zástavby kolem návsi by bylo žádoucí stávající zahrady navazující na zemědělské usedlosti podél východní strany návsi ponechat volné jako přirozený přechod mezi zástavbou a krajinou.

Zastavěné území tak celkem umožňuje vymezení ještě cca 8 pozemků pro umístění rodinných domů (např. pozemkové parcely KN 475/1, 344/2, 321/1, 563/1, 355/1, 123/1, 29/1 nebo 127/2 vše v k.ú. Žernovice).

Pro výrobu a skladování nebo občanské vybavení již zastavěné území obce neposkytuje významné vnitřní rezervy.

1.4.3. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestaveb

Územní plán vymezuje celkem

- 16 zastavitelných ploch pro bydlení (plochy B1, B5, B6, B8, B10, B12, B13, B14, B20, B21, B25, B26, B27, B28, B29, B30) o celkové výměře 8,66 ha (včetně ploch veřejných prostranství),
- 2 zastavitelné plochy technické infrastruktury (TI 22, TI 31) o celkové výměře cca 0,23 ha.

Doposud bylo využito 1,28 ha všech zastavitelných ploch, tj. 14,40% jejich výměry celkem, z toho

- 1,05 ha zastavitelných ploch pro bydlení (B), tj. 12,12% jejich výměry celkem,
- 0,23 ha zastavitelných ploch pro technickou infrastrukturu (TI), tj. 100% jejich výměry celkem.

Z uvedeného lze vyvozovat, že se doposud nenaplnilo očekávání předpokládaného rozvoje obce a zastavitelné plochy pro bydlení tak představují i nadále dostatečnou nabídku stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů. V rámci změny územního plánu bude žádoucí u některých z nich posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení, popř. přehodnotit jejich rozsah (např. B28, B20, zmenšení B27, zmenšení B25, B5, B29 - není přístupová komunikace, zmenšení B10).

Označení plochy	Druh plochy	Výměra dle ÚP (ha)	z toho využito		Pozn.
			abs.(ha)	%	
B1	Plocha bydlení	0,40	0,10	25,00	IRD v realizaci
B5	Plocha bydlení	0,28	0,00	0,00	
B6	Plocha bydlení	0,36	0,09	25,00	IRD dokončen

B8	Plocha bydlení	0,31	0,00	0,00	
B10	Plocha bydlení	1,12	0,00	0,00	
B12	Plocha bydlení	0,36	0,36	100,00	IRD dokončen
B13	Plocha bydlení	1,04	0,00	0,00	
B14	Plocha bydlení	0,54	0,00	0,00	
B20	Plocha bydlení	0,36	0,00	0,00	
B21	Plocha bydlení	0,21	0,21	100,00	IRD v realizaci
TI22	Plocha technické infrastruktury	0,06	0,06	100,00	ČOV v realizaci
B25	Plocha bydlení	1,38	0,00	0,00	
B26	Plocha bydlení	0,12	0,00	0,00	
B27	Plocha bydlení	0,94	0,00	0,00	
B28	Plocha bydlení	0,43	0,00	0,00	
B29	Plocha bydlení	0,52	0,00	0,00	
B30	Plocha bydlení	0,29	0,29	100,00	IRD dokončen
TI31	Plocha technické infrastruktury	0,17	0,17	100,00	Vodojem dokončen
	Plochy celkem	8,89	1,28	14,40	
	z toho plochy bydlení (B)	8,66	1,05	12,12	
	plochy technické infrastruktury (TI)	0,23	0,23	100,00	

1.4.5. Vyhodnocení ploch územních rezerv

Územní plán vymezil plochy územních rezerv pro bydlení B23 a B24. V rámci změny územního plánu bude třeba posoudit potřebu jejich vymezení a stanovit podmínky pro jejich prověření.

1.4.6. Vyhodnocení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří především drobné stabilizované plochy veřejné zeleně v rámci ploch veřejných prostranství (VP) nebo soukromá zeleň ve formě zahrad u rodinných domů. Územní plán nenavrhuje žádnou plochu veřejné zeleně, umožňuje však její zřizování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Nejčastěji se předpokládá její umístění v plochách veřejných prostranství, např. jako aleje podél komunikací, vodotečí apod. Systém sídelní zeleně lze považovat nadále za vyhovující.

Závěr: Urbanistickou koncepcí územního plánu včetně stanovených podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití považovat nadále v zásadě za vyhovující. Doposud nevyužitá proluka v zastavěném území a zastavitelné plochy představují pro další období dostatečnou nabídku stavebních pozemků rodinných domů. U některých zastavitelných ploch bude žádoucí posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení, popř. přehodnotit jejich rozsah (např. B28, B20, zmenšení B27, zmenšení B25, B5, B29 - není přístupová komunikace, zmenšení B10). Dále bude třeba posoudit potřebu vymezení územních rezerv pro bydlení B23 a B24.

1.5. Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

1.5.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Územní plán považuje stávající silnici III/14128 za územně stabilizovanou a svými parametry za vyhovující svému dopravnímu významu. Případné šířkové či směrové úpravy této silnice jsou možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Silnice III. třídy je doplněna sítí místních a účelových komunikací. Tyto komunikace mají různé parametry, umožňuje se dle potřeby jejich rekonstrukce včetně doplnění chodníků. V rozvojových plochách územní plán umožňuje zřizovat nové komunikace v normových

parametrech. Doprava v klidu je řešena realizací parkovacích a garážovacích potřeb na vlastních pozemcích příslušných staveb.

1.5.2. Technická infrastruktura

Územní plán považuje stávající systém zásobování pitnou vodou za nadále vyhovující. V sídle Žernovice je zásobování pitnou vodou zajišťováno z veřejného vodovodu, umožňuje se rozšiřování vodovodní sítě v rámci nové výstavby a k doposud nenapojeným objektům. V uplynulém období byl na ploše technické infrastruktury TI 31 realizován nový vodojem. V Dubovici a v roztroušené zástavbě je zásobování vodou zajišťováno individuálními zdroji pitné vody.

Koncepce zásobování území požární vodou je založena na stávajících zdrojích požární vody, tj. veřejném vodovodu, vodních tocích a plochách. Umožňuje se výstavba dalších zdrojů, např. požární nádrže v lokalitě Hořejší Chalupy.

Současný systém odkanalizování a likvidace odpadních vod v obci je považován i do budoucna za vyhovující. Odkanalizování a likvidace odpadních vod v Žernovicích je zajištěno gravitační jednotnou kanalizací pro veřejnou potřebu zaústěnou do nové ČOV na ploše technické infrastruktury TI22, která se v současné době realizuje. S rozšířením kanalizační sítě se pak uvažuje v rámci postupující nové výstavby, popř. k doposud nenapojeným objektům. V Dubovici a ostatních částech obce je ponechán současný systém individuální likvidace odpadních vod (septiky, domovní ČOV, bezodtokové jímky apod.).

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Důraz je kladen na maximalizaci vsaku dešťových vod do půdy.

Koncepce zásobování elektrickou energií předpokládá pokrytí předpokládaného nárůstu spotřeby elektrické energie ze současné distribuční soustavy. Stávající trafostanice mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení uvažované výstavby, obecně se umožňuje rekonstrukce nebo úpravy stávajících vedení 22 kV. Konkrétní opatření nejsou navrhována.

Koncepce zásobování obce teplem je založena na individuálních zdrojích tepla a do budoucna se neuvažuje s její změnou. Jsou preferovány ekologické formy vytápění. S plynofikací obce se neuvažuje.

1.5.3. Občanské vybavení

Územní plán respektuje stávající zařízení občanského vybavení (obecní úřad s hospodou, hasičská zbrojnice, obchod, sportovní areál). Tato zařízení pokrývají současnou potřebu a nové plochy občanského vybavení se nenavrhují. Zřizování zařízení občanského vybavení je dále podporováno v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

1.5.4. Veřejná prostranství

Jako plochy veřejných prostranství jsou vymezeny stávající veřejná prostranství. Nová plocha veřejného prostranství je navržena pouze v Dubovici. Zřizování nových veřejných prostranství je dále umožněno v rámci ploch bydlení a občanského vybavení. Tuto koncepci je možné považovat i nadále za vyhovující.

Závěr: Koncepci veřejné infrastruktury lze do budoucna nadále považovat za vyhovující a není třeba ji měnit.

1.6. Vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

1.6.1. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je založena na zemědělském a lesnickém využívání krajiny při respektování veřejného zájmu na ochranu přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu. Podmínky využití nezastavěného území umožňují zalesňování pozemků, změny kultur zemědělské půdy, zřizování menších vodních ploch a umístování nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, pro myslivost a staveb pro zemědělskou činnost.

Nezastavěné území je územním plánem členěno na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně na

- plochy zemědělské,
- plochy lesní,
- plochy smíšeného nezastavěného území,
- plochy přírodní,
- plochy vodní a vodohospodářské,
- plochy těžby nerostů.

Pro každou plochu jsou stanoveny podmínky jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Tyto podmínky vycházejí z obecných cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem a požadavků na vymezení ploch stanovených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Organizaci těchto ploch včetně stanovených podmínek jejich využití lze v zásadě považovat nadále za vyhovující. Jsou naplněny současné požadavky na uspořádání území a dostatečně eliminovány střety vzájemně neslučitelných činností v území.

Označení ploch s rozdílným způsobem využití bude třeba uvést do souladu s vyhláškou č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (např. plochy smíšeného nezastavěného území nahradit plochami smíšenými krajinnými, plochy těžby nerostů nahradit plochami těžby). V souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu bude dále třeba naplnit požadavky na grafické vyjádření těchto ploch stanovenými v příloze č.13 této vyhlášky.

V územním plánu jsou v souladu s 122 odst.3 stavebního zákona uvedeny stavby a zařízení, jejichž umístění je vyloučeno v nezastavěném území. Bude třeba doplnit podmínky pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

1.6.2. Územní systém ekologické stability

Ve správním území obce Žernovice nejsou vymezeny prvky nadregionálního a regionálního ÚSES. Bude třeba aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Současně vypustit interakční prvky. Územní podmínky stanovené pro rozhodování o změnách v území ÚSES lze pokládat i nadále za vyhovující.

1.6.3. Propustnost krajiny

Územní podmínky stanovené pro prostupnost krajiny pro migrující velké savce i člověka lze považovat nadále za vyhovující. Územní plán umožňuje ve volné krajině umístování účelových komunikací včetně pěších a cyklistických tras. Pro zachování prostupnosti krajiny jsou stanoveny podmínky pro oplocování pozemků v nezastavěném území.

1.6.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Územní plán umožňuje realizaci revitalizačních, protierozních a protipovodňových opatření v krajině, konkrétní opatření nejsou navrhována.

1.6.5. Rekreace

Koncepci rekreačního využití volné krajiny lze považovat nadále za dostatečnou. Územní plán nenavrhuje ve volné krajině žádné plochy pro individuální rekreaci (zahrádkářské kolonie, chatové osady apod.) a vytváří územní podmínky pro lepší její využití pro účely turismu a cestovního ruchu, např. formou nových pěších, turistických a cykloturistických tras v krajině apod.

Pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit se umožňuje využít stávající domovní fond.

1.6.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

Územním plánem je respektováno ložisko stavebního kamene Prachatice-Kobylí hora s dobývacím prostorem a chráněné ložiskové území stavebního kamene Žernovice. Územní podmínky pro dobývání ložisek nerostných surovin se nezměnily.

Závěr: Koncepci uspořádání krajiny lze považovat nadále v zásadě za vyhovující. Bude třeba aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Bude třeba doplnit podmínky pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

1.7. Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Bude třeba aktualizovat vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu V1 - vodojem a související vodovod a K1 – ČOV a související kanalizační stoku. Tyto stavby byly zrealizovány nebo jejich realizace v současné době probíhá.

Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny navržené lokální biokoridory LBK 1 a LBK 5. V souvislosti s aktualizací místního ÚSES bude třeba nově vymezit jako VPO nefunkční prvky.

Ke všem uvedeným stavbám a opatřením je možno uplatnit institut vyvlastnění. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plocha pro asanaci nebyly územním plánem vymezeny.

Závěr: Bude třeba aktualizovat vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Potřeba vymezení dalších staveb nebyla zjištěna.

1.8. Vyhodnocení vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

Územní plán stanovil pro plochy bydlení B10 a B25 podmínku zpracování územní studie jako podklad pro rozhodování o změnách v území. Současně stanovil podmínky pro jejich pořízení a lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Mezi hlavní cíle těchto studií patří zejména navrhnout v uvedených plochách podmínky pro umístování veřejné infrastruktury, veřejných prostranství, řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod, dělení či scelování pozemků (parcelace) apod.

Pro plochu B10 byla zpracována územní studie, která byla zapsána do Evidence územně plánovací činnosti dne 02.11.2018. Plocha zatím nebyla využita dle územní studií navrženého řešení.

V souladu se současnými metodickými výklady bude třeba aktualizovat (prodloužit) lhůtu pro pořízení studií.

Plochy, pro které je jako podmínka pro rozhodování stanoveno pořízení regulačního plánu, nejsou vymezeny. Potřeba vymezení takových ploch není stále potřeba.

Závěr: Využití zastavitelných ploch B10 a B25 je nadále potřeba podmínit zpracováním územních studií. Bude třeba aktualizovat (prodloužit) lhůtu pro jejich pořízení studií.

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z Územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2024) vyplývají následující problémy k řešení v územním plánu:

Označ.	popis	stav	úroveň
Technické závady			
TZ/2	Územní plán vč. úplných znění je zpracován nad neaktuálním mapovým podkladem. Pro tvorbu nového územního plánu nebo jeho změny použít aktuální katastrální mapu.	NOVÝ	M
Urbanistické závady (na základě odborného urbanistického rozboru v minulých letech, vlastního průzkumu a revizí ÚPD)			
UZ/1	Veřejně prospěšné stavby byly realizovány. Prověřit možnost odstranění veřejně prospěšných staveb TI s ohledem na zrealizované záměry (např. vodovod V1).	STAV	M
UZ/2	Vyšší míra pozemků s dokončenými stavbami, které stále patří do ZPF. Zvážit zda při výpočtu prokázání potřeby vymezení nových ploch nezařadit také pozemky, které jsou evidentně zastavěné dokončenou stavbou, avšak v KN jsou stále vedeny v plochách ZPF - např. jako trvalý travní porost, orná půda apod.	STAV	M
Přírodní závady			
PZ/1	Interakční prvky ÚSES ve výrokové části. Odstranit interakční prvky systému ÚSES z výrokové části územního plánu. (Je možné vložit jako hodnotu v území).	STAV	M

Nevyvážený stav jednotlivých pilířů (viz kap. B.2.3)			
NP/1	<i>Erozní riziko orné půdy.</i> Navrhnout a prověřit opatření, která zajistí ochranu orné půdy proti erozním rizikům (např. zákaz scelování zemědělské půdy, návrhy na úpravy či doplnění mezí, způsoby hospodaření apod.)	STAV	M
NP/2	<i>Nedostatečná OV vč. MŠ v docházkové vzdálenosti.</i> Provéřit území z hlediska řešení ke zkvalitnění životních podmínek obyvatel (základní občanská infrastruktura, vymezení veřejných prostranství a systému sídelní zeleně apod.).	STAV	M
NP/3	<i>Nedostatečná individuální rekreace.</i> Navrhnout podmínky ke zlepšení využití území pro individuální rekreaci.	STAV	M

3. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

3.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací není území obce součástí žádné rozvojové oblasti či osy, specifické oblasti a ani žádných koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů národního významu. V rámci změny územního plánu bude potřeba prověřit soulad územního plánu s aktuálními republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v Politice územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací.

3.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Usnesením Vlády České republiky č.581 ze dne 28. srpna 2024 byl schválen první Územní rozvojový plán. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona není první územní rozvojový plán do doby vydání jeho změny závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. Vyhodnocování souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem je tak zatím bezpředmětné.

3.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací není území obce součástí žádné rozvojové oblasti rozvojové osy, specifické oblasti, rozvojových ploch, koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury, územního systému ekologické stability či územních rezerv nadmístního významu. Na území obce nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření a asanace nadmístního významu.

V rámci změny územního plánu bude potřeba prověřit soulad územního plánu s aktuálními krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a zásadami pro činnost a rozhodování v území s cílovou charakteristikou lesoplní krajiny.

4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Základní koncepci rozvoje území obce stanovenou územním plánem, která je založena zejména na rozvoji obytné funkce formou bydlení v rodinných domech, lze považovat nadále za vyhovující a není třeba ji měnit. Rozvoj obytné funkce je umožněn intenzivnějším využitím a obnovou stávajícího domovního fondu a dále formou výstavby nových rodinných domů na vymezených zastavitelných plochách. Územním plánem nejsou vymezovány nové plochy občanského vybavení a plochy výroby a skladování. Stávající kapacity staveb a zařízení občanského vybavení jsou pro další rozvoj obce dostačující, poptávka po pracovních příležitostech bude i nadále převážně uspokojována mimo území obce.

Urbanistickou koncepcí územního plánu včetně stanovených podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je možné nadále považovat v zásadě za vyhovující. Doposud nevyužité proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy představují pro další období dostatečnou nabídku stavebních pozemků rodinných domů. U některých zastavitelných ploch bude žádoucí posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení, popř. přehodnotit jejich rozsah (např. B28, B20, zmenšení B27, zmenšení B25, B5, B29 - není přístupová komunikace, zmenšení B10). Dále bude třeba posoudit potřebu vymezení územních rezerv pro bydlení B23 a B24.

Koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny lze do budoucna rovněž považovat za vyhovující a není třeba ji měnit. Bude třeba aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Dále bude třeba doplnit podmínky pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

Lze předpokládat, že uplatňování územního plánu nebude mít z výše uvedených důvodů i nadále negativní vliv na udržitelný rozvoj území a opatření k jejich odvrácení tak není nutno stanovovat.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Pořízení změny územního plánu je třeba zejména z těchto důvodů:

- 1) V uplynulém období se změnila legislativní a technické podmínky
 - a) Územní plán bude třeba zpracovat nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona.
 - b) Územní plán bude třeba zpracovat v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona.
 - c) Obsah a strukturu územního plánu bude třeba upravit dle přílohy č. 8 stavebního zákona.
- 2) Bude třeba vyhodnotit nové podněty na změnu územního plánu. V této souvislosti bude žádoucí u některých zastavitelných ploch posoudit reálnost jejich využití a potřebu jejich vymezení, popř. přehodnotit jejich rozsah (např. B28, B20, zmenšení B27, zmenšení B25, B5, B29 - není přístupová komunikace, zmenšení B10). Dále bude třeba posoudit potřebu vymezení územních rezerv pro bydlení B23 a B24.

- 3) Bude třeba upravit koncepci uspořádání krajiny, zejména aktualizovat místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020) a stanovit podmínky pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

6. Vyhodnocení podnětů na změny územního plánu

Obec Žernovice eviduje následující podněty na změnu územního plánu:

- a) Pozemková parcela KN č.899/7 k.ú. Žernovice – změna využití z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení. Záměr není v kolizi urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Pozemek navazuje na zastavěné území, nemá přímé napojení na místní komunikaci a veřejný vodovod a kanalizaci. Záměr se **doporučuje** v rozsahu západní části pozemku prověřit v rámci změny územního plánu.
- b) Pozemková parcela KN č.491/2 a část 489/2 k.ú. Žernovice – změna využití z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení. Záměr není v kolizi urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Pozemek navazuje na zastavěné území, má přímé napojení na místní komunikaci, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci není možné. Záměr se **doporučuje** v rozsahu jihozápadní části pozemku přiléhající k místní komunikaci prověřit v rámci změny územního plánu.
- c) Pozemková parcela KN č.69/17 k.ú. Žernovice – změna využití z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení. Pro naplnění urbanistické koncepce územního plánu (zejména zajištění návaznosti na zastavěné území) bude třeba záměr koncepčně prověřit v širším rozsahu včetně části sousedního pozemku KN č. 69/18 k.ú. Žernovice. Pozemek navazuje na místní komunikaci, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci není možné. Záměr se **doporučuje** v rozsahu severní části pozemku přiléhající k místní komunikaci prověřit v rámci změny územního plánu.
- d) Pozemková parcela KN č.381/9 k.ú. Žernovice – změna využití z plochy smíšeného nezastavěného území na zastavitelnou plochu bydlení. Záměr je v kolizi urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Pozemek nenavazuje na zastavěné území, má přímé napojení na místní komunikaci, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci není možné. Záměr se **nedoporučuje** prověřit v rámci změny územního plánu.

O podnětech vztahujících se k pozemkovým parcelám KN č.643/11 a 643/6, 630, 632/34, 612, 609, 608 a 607 k.ú. Žernovice rozhodne Zastupitelstvo obce Žernovice samostatně.

7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Neuplatňuje se.

III. Návrh zadání Změny č. 2 územního plánu Žernovice

a) vymezení řešeného území,

Řešeným územím je celé správní území obce Žernovice.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

Obecné legislativní a technické požadavky

- Změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souladu s § 60 stavebního zákona.
- Územní plán bude zpracován v jednotném standardu v souladu s § 59 stavebního zákona.
- Obsah a struktura územního plánu bude upravena dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

- V návrhu změny územního plánu aktualizovat a respektovat limity využití území.

Vymezení zastavěného území

- V souvislosti s novým mapovým podkladem a využitím některých zastavitelných ploch bude aktualizováno vymezení zastavěného území aktualizovat. Zastavěné území bude vymezeno v souladu s § 116 odst.2 stavebního zákona. Bude prověřena správnost zařazení pozemkové parcely KN č.499 k.ú. Žernovice do zastavěného území.

Urbanistická koncepce

- Prověřit reálnost využití a potřebu vymezení, popř. přehodnotit rozsah těchto zastavitelných ploch bydlení B28, B20, B27 (zmenšení), B25 (zmenšení), B5, B29 - není přístupová komunikace, B10 (zmenšení).
- Prověřit potřebu vymezení územních rezerv pro bydlení B23 a B24.
- S ohledem na ochranu kulturních hodnot a reálnou dostupnost prověřit vymezení stávajících zahrad navazujících na zemědělské usedlosti podél východní strany návsi jako plochy soukromé zeleně (doposud zařazené do ploch bydlení-stav) a zajistit tak přirozený přechod zástavby do krajiny.
- V rámci změny územního plánu budou prověřeny následující podněty:
 - Změna využití pozemkové parcely KN č.899/7 k.ú. Žernovice z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení (**doporučuje** se vyhovět pouze v rozsahu západní části pozemku).
 - Změna využití pozemkových parcel KN č.491/2 a část 489/2 k.ú. Žernovice z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení (doporučuje se vyhovět pouze v rozsahu jihozápadní části pozemku přiléhající k místní komunikaci).
 - Změna využití pozemkové parcely KN č.69/17 k.ú. Žernovice z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení (doporučuje se vyhovět pouze v rozsahu severní části pozemku přiléhající k místní komunikaci).
 - Změna využití pozemkové parcely KN č.381/9 k.ú. Žernovice z plochy smíšeného nezastavěného území na zastavitelnou plochu bydlení (nedoporučuje vyhovět).

Koncepce veřejné infrastruktury

- Aktualizovat koncepci zásobování obce pitnou vodou a likvidace odpadních vod (realizován nový vodovod a nová ČOV).

Koncepce uspořádání krajiny

- Změna územního plánu stanoví podmínky pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.
- Bude aktualizován místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020). Současně budou vypuštěny interakční prvky.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- Aktualizovat vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (V1 - vodojem a související vodovod a K1 – ČOV a související kanalizační stoka realizována nebo je v realizaci).
- V souvislosti s aktualizací místního ÚSES vymezením nově navrhované lokální biokoridory a lokální biocentra jako veřejně prospěšná opatření.

Vyhodnocení vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

- V případě potřeby navrhnout pro nově navrhované zastavitelné plochy podmínku zpracování územní studie nebo regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.

- U zastavitelných ploch B10 a B25, bude-li kladně prověřena potřeba jejich vymezení, aktualizovat (prodloužit) lhůtu pro pořízení územních studií.

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna územního plánu bude vypracována v souladu s aktuálně platnou Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem změny územního plánu bude zejména reálnější vymezení zastavitelných ploch odpovídající skutečným potřebám obce a uvedení územního plánu do souladu s podmínkami, které se od doby vydání územního plánu v území změnilly.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Ze zprávy o uplatňování Územního plánu Žernovice za období let 2020-2024 vyplynulo, že základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny lze nadále považovat za vyhovující a není třeba je zásadním způsobem měnit. Rozvoj obce je založen zejména na rozvoji obytné funkce formou bydlení v rodinných domech, a to formou intenzivnějšího využití a obnovou stávajícího domovního fondu a dále formou výstavby nových rodinných domů na nových zastavitelných plochách. Doposud nevyužitá proluka v zastavěném území a zastavitelné plochy představují pro další období dostatečnou nabídku stavebních pozemků rodinných domů. Změnou územního plánu se navrhuje provést revizi těchto ploch z hlediska reálnosti jejich využití a potřeby vymezení, např. u B28, B20, zmenšení B27, zmenšení B25, B5, B29 - není přístupová komunikace, zmenšení B10). Dále bude změnou územního plánu posouzena potřeba vymezení územních rezerv pro bydlení B23 a B24.

Územním plánem nejsou vymežovány nové plochy občanského vybavení a plochy výroby a skladování. Stávající kapacity staveb a zařízení občanského vybavení jsou pro další rozvoj obce dostačující, poptávka po pracovních příležitostech bude i nadále převážně uspokojována mimo území obce.

Změnou územního plánu bude aktualizován místní ÚSES dle Plánu ÚSES pro ORP Prachatice (Geovision s.r.o. Plzeň, 2020) a stanoveny podmínky pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

Podle názoru pořizovatele návrh zadání změny územního plánu neobsahuje takové požadavky, které by měly mít podstatný vliv na uplatnění požadavku vyhodnocení jejich vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně posouzení vlivu na životní prostředí) bude zpracováno v souladu s §40 a přílohou č.4 stavebního zákona, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku uplatní požadavek na posouzení vlivu změny územního plánu na životní prostředí a nevyloučí významný vliv na plochy NATURA 2000 (§89 odst.3 stavebního zákona).

e) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškami č.157/2024 Sb., o územně

analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

- Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání, popř. pro opakované veřejné projednání, odevzdán v jednom tištěném vyhotovení a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Reader na datovém nosiči.
- Konečný návrh (čistopis) bude odevzdán ve 4 tištěných vyhotoveních, úplné znění Územního plánu bude odevzdáno ve 3 tištěných vyhotoveních. Obě dokumentace budou dále odevzdány v digitální podobě na datovém nosiči v jednom následujících formátů:
 - Grafická část změny územního plánu bude zpracována v prostředí ArcGIS (výstupní formát *.shp a projekt *.mxd včetně metadat) nebo AutoCAD (výstupní formát *.dwg včetně popisu struktury dat) nebo Microstation (výstupní formát *.dgn včetně popisu struktury dat). Výstupní digitální soubory budou svoji strukturou respektovat datový model ÚAP JČ kraje.
 - Textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access).
 - Grafická a textová část bude současně odevzdána i ve formátu .pdf Acrobat Reader.