

OBEC ZDÍKOV



Zpráva II o uplatňování územního plánu Zdíkov v uplynulém období od 2017 do 2021

Zpracoval: MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
únor 2022, úprava po projednání květen 2022
schváleno zastupitelstvem obce dne 22.06.2022 usnesením č. 31/10-2022

Obsah:**I. Úvod**

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny,
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

II. Závěr**I. Úvod**

Územní plán Zdíkov byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, a vydán v roce 2013.

Podle ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením byla Zpráva I. o uplatňování schválena zastupitelstvem obce dne 02.08.2017.

V souladu se požadavkem zákona prověřovat aktuálnost platného územního plánu, přistoupil se souhlasem obce a v souladu s ust. § 6 odst. 1 stavebního zákona úřad územního plánování jako pořizovatel územně plánovací dokumentace ke zpracování Zprávy II. o uplatňování Územního plánu Zdíkov (dále jen „Zpráva II.“).

Návrh Zprávy II. vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška 500“).

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,

Územní plán Zdíkov byl zastupitelstvem obce schválen dne 26.06.2013 a účinnosti nabyl dne 16.08.2013. V roce 2020 byl ÚP změněn změnou č. 1 a 2 (dále jen „ÚP“). Rozvojové potřeby obce Zdíkov směřují především do oblasti individuální bytové výstavby a občanské vybavenosti.

Limity v území jsou:

- poddolované území po těžbě grafitu č. 1080 Zdíkov
- ÚSES – probíhá zpracování nového plánu ÚSES pro ORP Vimperk mimo území CHKO Šumava – požadujeme zpracovat do ÚP

Přírodní hodnotou území jsou:

- část území se nachází v oblasti krajinného rázu s ozn. ObKR13 Volyňsko-Prachaticko a část s ozn. ObKR19 Šumava I a ObKR20 Šumava II,
- místo krajinného rázu s ozn. Čkyně
- prvky ÚSES lokální biocentrum s ozn. LBC 0 a názvem Žírec v k.ú. Račov, lokální biokoridor s ozn. LBK v k.ú. Račov, Žírec, Zdíkov a Masákova Lhota, regionální biocentrum s ozn. RBC 799 a názvem Výška v k.ú. Masákova Lhota a Zdíkov, nadregionální biokoridor s ozn. NBK 110 a názvem K108-Kleť, Bulový v k.ú. Zdíkov a Masákova Lhota
- významný krajinný prvek Zdíkovský zámecký park
- území se z části nachází v chráněné krajinné oblasti Šumava, v její 2 až 4. zóně
- památný strom 1x lípa srdčitá v k.ú. Hodonín, v k.ú. Zdíkov 1x buk lesní, javor na Johankách, 1x lípa na ostrově a 1x lípa srdčitá, v k.ú. Žírec 1x lípa a v k.ú. Masákova Lhota Zdíkovská alej (52 stromů), které je nutné respektovat včetně jejich ochranného pásma
- část území je v Natuře 2000 – EVL Šumava,
- část území je v biosférické rezervaci Šumava
- lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů (hořeček pravý mnohotvarý) v k.ú. Branišov

Kulturní hodnoty v tomto území jsou:

- nemovitá kulturní památka v k.ú. Masákova Lhota: venkovská usedlost čp. 78 (rejstř. č. ÚSKP 17424/3-3672) a čp. 9 (rejstř.č. ÚSKP 36655/3-3671), v k.ú. Zdíkov dům čp. 83 (č.28643/3-3927), čp.122 (č.22493/3-3928), čp. 135 (č.42055/3-3929), zámek Zdíkov ze 16.století (rejstř.č. ÚSKP 15100/3-3926), kostel sv. Ludmily (č.50790/3-6196), socha sv. Jana Nepomuckého na mostě (č.46849/3-3930), v k.ú. Zdíkovec dům čp. 29 (č.26732/3-3931) a socha sv. Jana Nepomuckého na mostě (č.18855/3-3933), kostel sv. Petra a Pavla (rejstř.č. ÚSKP 22684/3-3932)
- významná stavební dominanta v k.ú. Zdíkov kaple u Lizu
- území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie: v k.ú. Branišov u Zdíkovce (Branišov - středověké a novověké jádro vsi), k.ú. Hodonín u Zdíkovce (Hodonín - novověké jádro vsi, sejpy „V souších“), k.ú. Masákova Lhota (Masákova Lhota - středověké a novověké jádro vsi, Matouškova huť a Pockova huť), k.ú. Putkov (tvrz Na hájích, Putkov - středověké a novověké jádro vsi), k.ú. Račov (Račov - středověké a novověké jádro vsi), k.ú. Zdíkov (Zdíkov – bývalá tvrz a zámek), k.ú. Zdíkovec (kostel sv. Petra a Pavla), k.ú. Žírec (Žírec – středověké a novověké jádro vsi)
- území s archeologickými nálezy III. kategorie: zbytek území

Vyhodnocení textu ÚP:

- I. Některé vymezené plochy byly již stavebně využity, proto je nutné zrevidovat zastavěné území obce.
- II. Postupně byly zpracovány územní studie vyplývající z ÚP, u kterých bylo schváleno jejich využití:
 - dne 06.01.2015 ÚS Za školkou, 15.03.2018 ÚS Z31 Zdíkov, 17.04.2018 ÚS Z15 Nový Dvůr, 18.09.2020 ÚS Z38 U Adámkova potoka II, 18.01.2021 ÚS P1 Masákova Lhota, 18.05.2021 ÚS Z33 Zábrod II
 - u ostatních územních studií je třeba prověřit jejich lhůtu, do které mají být zpracovány, resp. lhůtu, do kdy je platná podmínka jejich zpracování jako podmínka pro zahájení využití dané lokality.
- III. V ÚP jsou vymezeny plochy územních rezerv. Zatím nebyl projeven zájem o jejich převedení do vymezených ploch, proto je nutné prověřit jejich potřebu na další 4 roky.
- IV. Text bude doplněn o požadavky Ministerstva obrany:
 - zpracovat limity a zájmy MO (dle ÚAP jev 119) do části Odůvodnění, kapitola Zvláštní zájmy MO:

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

- *Výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy*
- *Výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů*
- *Výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení*
- *Výstavba vedení VN a VVN*
- *Výstavba větrných elektráren*
- *Výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, ...)*
- *Výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem*
- *Výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)*
- *Výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)*

včetně doplnění grafické části pod legendou koordinačního výkresu o poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

Územně analytické podklady pro ORP Vimperk (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25 — 29 stavebního zákona. ÚAP respektive jejich část - podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace ÚAP dle zákona proběhla k 31.12.2016, ze kterých vyplývá:

Vyhodnocení – v porovnání obcí ORP Vimperk k roku 2016	celkové hodnocení stupnice -11 až +11	hodnocení slovně dobrý / špatný stav
územní podmínky pro životní prostředí (ŽP)	- 4	špatný stav
územní podmínky pro hospodářský rozvoj (H)	+4	dobrý stav
územní podmínky pro soudržnost společenství (S)	+4	dobrý stav
celkové hodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek	špatný stav pilíře ŽP při dobrém stavu pilířů H+S	

Vysvětlivky:

- špatný stav pilíře ŽP pro nízký podíl zemědělské půdy v 1 a 2. třídě ochrany, nízký podíl přirozeného lesního porostu, nízký podíl vodních ploch, zvyšující se produkci odpadů,

absence veřejné kanalizace v lokalitách Žírec, Branišov a Hodonín, ale zvýšený pro absenci poddolovaných území, nízký výskyt radonu a území se zvýšenou ochranou přírody

- dobrý stav pilíře H pro průměrný podíl zastavěného území, žádnou plochu brownfields, dostatečné plochy výroby, klesající nezaměstnanost, dobrou dopravní dostupnost, vysoký podíl obyvatel napojených na veřejný vodovod a kanalizaci, ale snížený o nižší daňovou výtěžnost, nízký podíl firem a tím i podnikatelské aktivity,
- dobrý stav pilíře S pro stálost počtu obyvatel, poměrně vysoký podíl osob se SŠ vzděláním, s nižší mírou plánovaného růstu zastavěného území, pro významnost v rekreační oblasti s průměrným podílem hromadných ubytovacích zařízení, ale snížený o vyšší index stáří, nízký podíl zastavěného území s dostatečnými plochami pro občanské vybavení, klesající intenzitou bytové výstavby

Doporučení:

- **posílit všechny pilíře se zaměřením na pilíř životního prostředí, který se řadí k druhým nejnižším v ORP Vimperk (stejně jako Vimperk a Šumavské Hoštice)**

Vyhodnocení:

Z vyhodnocení udržitelného rozvoje území ORP Vimperk byly analyzovány tyto problémy k řešení v územním plánu Zdíkov:

- a) z hlediska životního prostředí posílit přirozenou skladbu lesních porostů
- b) vyhodnotit potřebu posílení ploch občanského vybavení
- c) vybudovat veřejnou kanalizace v obci Branišov, Hodonín a Žírec
- d) vybudovat obecní ČOV v lokalitě Putkov
- e) vybudovat veřejný vodovod v lokalitě Žírec
- f) eliminovat hlukovou zátěž od silnice II/145 v zastavěném území

Z vyhodnocení udržitelného rozvoje území ORP Vimperk byly analyzovány tyto problémy k řešení v územním plánu Zdíkov:

1. závady hygienické:
 - hluková zátěž od silnice II/145
 - staré zátěže a kontaminované plochy v lokalitě Nový Dvůr
2. vzájemné střety záměrů na provedení změn v území:
 - koridor dopravy D/T ze ZUR JČ x zastavitelné plochy bydlení a zastavěné území
 - vzdálenost 50m od okraje lesa x zastavitelné plochy z ÚP
 - vymezené záplavové území x - II - v lokalitě Zdíkovec
3. rozpor mezi vymezenými prvky ÚSES z AZUR JČ a podkladů Správy NP Šumava a odboru ŽP MěÚ Vimperk - při úpravě ÚSES dodržet zásady zachování jejich funkčnosti a min. parametrů, u nefunkčních prvků je potřebné vymezit tyto jako veřejně prospěšná opatření (VPO)

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Správní území obce Zdíkov podle Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění aktualizace 1. až 5. schválené usnesením vlády č. 618 ke dni 12.07.2021 (dále jen „Politika“) se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose, ale je součástí prostřednictvím ORP Vimperk specifické oblasti Šumava s ozn. **SOB1**, pro kterou v rámci územního plánování vyplývají úkoly:

- vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a rozvoj přeshraničních dopravních tahů mezinárodního a republikového významu

- vytvářet územní podmínky pro propojení systému pěších a cyklistických tras se sousedními státy a koncepčního rozvoje systému dálkových tras
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu, dřevozpracujícího průmyslu a místních tradičních řemesel, zejména vymezením vhodných lokalit a stanovením podmínek pro umísťování těchto aktivit v koordinaci s ochranou přírody a krajiny
- prověřit prostřednictvím územní studie možnosti využití rekreačního potenciálu vhodných oblastí na území specifické oblasti Šumava pro rekreaci
- vytvářet územní podmínky pro řízenou nebo přirozenou obnovu lesních porostů
- zachovat prostupnost zastavěným územím pro člověka a migrační prostupy

Všechny uvedené požadavky ÚP Zdíkov zpracovává a respektuje, resp. řeší. Nové požadavky z aktualizované PÚR ČR nevyplývají.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje z roku 2011 byly aktualizovány ke dni 06.01.2015 aktualizací č. 1, 06.01.2016 aktualizací č. 2 a 3, 09.03.2017 aktualizací č. 5, 09.03.2018 aktualizací č. 6, 09.04.2021 aktualizací č. 7, 05.10.2021 aktualizací č. 8 s úpravou ve znění rozsudku 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu (dále jen „AZUR“) upřesnily požadavky Politiky, vymezily plochy a koridory v celém správním území kraje a pro území obce Zdíkov, které je součástí specifické oblasti republikového významu Šumava s ozn. **SOB1**, stanovily zpřesněné úkoly obsažené v Politice pro územní plánování.

Dále na území obce Zdíkov byly vymezeny územní rezervy v oblasti dopravy s ozn. **D/T**, týkající se silnice II/145 pro obchvat lokality Zdíkovec, a s ozn. **D/U**, obchvat sídla Stachy.

Vyhodnocení:

- Nutné je prověřit prvky ÚSES, které musí územní plán respektovat z AZUR vyjma lokálních, protože je možné, že došlo k jejich aktualizaci. Týká se prvků ÚSES s ozn. NBK 110 (K108 – Kletř, Bulový) a RBC 799 (Výška).
- Krajský úřad schválil využití územní studie krajiny Jihočeského kraje dne 01.09.2021, podle které území obce Zdíkov je na rozhraní oblasti 04 – krajinná oblast Prachatická a 07- krajinná oblast Šumavská, což by se mělo promítnout do hodnocení v textu ÚP.

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

I. Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch nebo úpravu ÚP

<i>Žadatel, den podání</i>	<i>katastr</i>	<i>pozemek</i>	<i>žádost</i>
Mgr. Jakub a MUDr. Lenka Vavruškovi 05.04.2022	Masáková Lhota	84-stavební (čp. 37)	Možnost v ploše ZS.2 a FP umístit plot venkovského stylu (kůly, prkna) jako zábranu proti střetu osob se silniční dopravou
Kateřina Hujerová	Masáková Lhota		Námítky ke změně č. 3 ÚP Zdíkov

II. Prokázání nemožnosti vymezení nových ploch do návrhu změny ÚP

Zastavitelné plochy jsou využity v nevelkém rozsahu a podrobné vyhodnocení je uvedeno v níže uvedených tabulkách:

katastr **BRANIŠOV** u Zdíkovce

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m ²)	Návrh počtu RD max.	Využito (m ²)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z1	2 100	1	-	
		Z2	1 140	1	-	
		Z3	12 590	4	5 990	RD čp. 52
	součet (m ²)		24 326	6	5 990	
	součet (%)		100%		37,9% využito	
	přestavbové plochy	-			-	
	s již vydaným povolením	Zv1	1 016	1	1 016	RD čp. 371
Zv16		2124	1		rozestavěno	

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	32/8	81	53
BV	RD	779/10	nezaměř	

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 5 rodinných domů

katastr **HODONÍN** u Zdíkovce

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m ²)	Návrh počtu RD max.	Využito (m ²)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	-				
	součet (m ²)		nebyly vymezeny žádné nové plochy			
	součet (%)					
	přestavbové plochy	-				
s již vydaným povolením	-					

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	41/2	71	40

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 1 rodinný dům v zastavěném území

katastr **MASÁKOVA LHOTA** (lokalita Nový Dvůr, Albrechtec, Lesní Chalupy, Masákova Lhota)

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m ²)	Návrh počtu RD max.	Využito (m ²)	Poznámka
		Z7	3 980	1	-	

Bydlení	zastavitelné plochy	Z8	3 160	3	-	
		Z9	17 370	5	-	
		Z11	5 050	3	-	
		Z14	3 940	2	-	
		Z15	11 300	7	1040 1410 990 1070	RD čp. 151 RD čp. 152 RD čp. 154 RD čp. 139
		Z16	3 530	1	-	
		Z20	630	1	-	
		Z21	1 450	1	-	
		Z22	31 520	15	-	
		Z54	1 110	1	1 110	RD čp. 160
	součet (m2)		83 040	40	5 620	
	součet (%)		100%		6,7% využito	
	přestavbové plochy	P1	20 870	15	-	
	s již vydaným povolením	Zv2	1230	1	1 230	RD čp. 147

	Zv3	2922	1	2 922	SP
	Zv4	366	1	400	RD čp.153
	Zv5	500	1	500	Rozestavěn RD
	Zv6	1649	1	1 649	rozestavěn RD

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	689/33	243	155
OK.1	ubytování	932/1	249	bez čp.
BV	RD	13/3	239	150
BV.2	RD	461/3	248	139
BV	RD	461/1	251	152
BR	RD	625	176	157
BV	penzion	57	3/1	59
BI	RD	70/1	264	148
BR	RD	945	85/1	35
demolice v území	stavba			
BR	RD	739/4	109	102

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 19 rodinných domů
Odstraněn 1 rodinný dům

katastr **PUTKOV**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
		Z23	2 480	1	-	

Bydlení	zastavitelné plochy	Z24	5 880	2	2 400	rozestavěn RD
		Z25	10 280	8	-	
		Z26	950	1	-	
		Z55	780	1	-	
		Z57	4550	1	4550	SP pro RD
	součet (m2)		24 920	14	6950	
	součet (%)		100%		27,9% využito	
	přestavbové plochy	-			-	
s již vydaným povolením	-			-		

demolice v území	stavba			
BV	RD	348/2	51	43

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 2 rodinný dům

Odstraněn 1 rodinný dům

katastr RAČOV

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z27	2 180	2	-	
	součet (m2)		2 180	2	-	
	součet (%)		100%		0% využito	
	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	Zv7	550	1	550	RD čp. 45
Zv8		-	1	-	RD čp. 42	

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 2 rodinné domy

katastr ZDÍKOV

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z28	2 980	1	3140	RD čp. 362
		Z29	9 500	2	-	
		Z30	4 640	2	1412 2000	RD čp. 373 Rozestavěn RD
		Z31	10 860	6	1989 1193	RD čp. 374 Rozestavěn

					RD
	Z32	1 020	1	-	
	Z33	10 040	6	-	
	Z34	1 910	2	-	
	Z35	3 850	2	-	
	Z37	23 360	12	-	
	Z38	16 060	7	1360	Rozestavěn RD
	Z39	143 160	102	1428 500 3132 2864 736	RD čp.365 garáž RD čp. 368 RD čp. 372 RD čp. 375
	Z40	2 170	1	-	
	Z41	3 800	2	-	
	Z44 - ÚS	3 800	5	-	
	Z45	9 940	3	3644	RD čp. 369
	součet (m2)	247 090	154	20 216	
	součet (%)	100%		8,2% využito	
přestavbové plochy	P2 - ÚS	6 630	25	-	
s již vydaným povolením	Zv9	-	1	-	RD čp. 352
	Zv10	-	1	-	RD čp. 353
	Zv11	2631	1	2631	RD čp. 361
	Zv12	370	1	370	RD čp. 348
	Zv14	2 265	2	1130 1135	RD čp. 356 RD čp. 367
	Zv15	1428	1	1428	RD čp. 365

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BI	RD	813	490	334
BI	RD	72/25	543	357
BI	RD	314/2	507	346
BI	RD	55/4	144	360
BI	RD	386/6	523	376
OV	bytový dům	20/1	546	364
demolice v území	stavba			
BR	RD	846/2	182	183

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 24 rodinných domů

Odstraněn 1 rodinný dům

katastr **ZDÍKOVEC**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
-------------------	----------	--------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	----------

Bydlení	zastavitelné plochy	-				
	součet (m ²)		nebyly vymezeny žádné nové plochy			
	součet (%)					
	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	-				

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	235/20	122	60
BV	RD	229/15	106	64

Celkem postaveny (rozestavěny) v katastru: 2 rodinné domy

katastr ŽÍREC

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m ²)	Návrh počtu RD max.	Využito (m ²)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z51	5 630	5	-	
		Z52	1 040	1	1 040	kolna
	součet (m ²)		6 670	6	1 040	
	součet (%)		100%		15,6% využito	
	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	Zv13	1238	1	750	rozestavěn 1RD

Celkem postaven (rozestavěn) v katastru: 1 rodinný dům

Využito v zastavitelných plochách

katastr	Rozloha vymezených ploch v m ²	Návrh celkem RD	Využito v m ²	Počet domů postavených	Využito v %
Braňšov	15 830	6	5990	1	37,9
Hodonín	-	-	-		
Masáková Lhota	83 040	40	5620	10	6,7
Putkov	24 920	14	6950	2	27,9
Račov	2 180	2	-		
Zdíkov	247 090	154	20 216	11	8,2
Zdíkovec	-	-	-		
Žírec	6 670	6	1 040	1	15,6
celkem	379 730	222	39 816	25	10,5

Závěr k prozastavěnosti území obce ke dni 28.02.2022

- v nově vymezených plochách bylo postaveno **25** rodinných domů
- v zastavěném území bylo postaveno **22** rodinných domů
- využito bylo celkem **39 816m²** z celkových nově vymezených **379 730m²**
- ve správním území byly odstraněny **3** rodinné domy

III. Vyhodnocení celkové potřeby bytů

Demografický vývoj

rok	počet obyvatel	ve věku 10-24 let	senioři 65+	počet domů
31.12.1991	1646			
31.12.2001	1621	345	248	881
31.12.2011	1697	256	300	987
31.12.2019	1740			
31.12.2020	1710	256	407	

Celková potřeba bytů v obci je vyvolána vždy 3 základními potřebami:

1. vnitřní potřeba nových bytů
2. vnitřní poptávka po nových bytech
3. vnější poptávka po nových bytech

Výstavba nových bytů by měla vycházet z kapacity území, tj. využitím brownfields, proluk v zástavbě, zahušťování stávající zástavby a teprve pak vymezováním nových zastavitelných ploch.

$$1. \text{ základní vnitřní potřeba} = \frac{\text{počet mladých 10-24 let}}{2} - \frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$$

Výpočet – rok 2011: $256/2 - 300/2 = -22$

rok 2020: $256/2 - 407/2 = -76$... stoupající trend potřeby

Základní vnitřní potřeba bytů v roce 2020 = -76

2. a) celková vnitřní potřeba nových bytů = základní vnitřní potřeba vyplývající s demo vývoje + odpad bytů

rok	celkem bytů	obydlené	neobydlené	převáděno na rekreaci
2001	881	610	271	185
2011	987	644	343	183
2021	<i>nejsou data k dispozici</i>			

Odpad bytů = neobydlené byty v roce 2001 = 271
v roce 2011 = 343

- trend odpadu bytů je poměrně výrazný, za 10 let přibylo 72 neobydlených bytů, tj. cca 26,5% růst počtu neobydlených bytů. Vzhledem k celkovému počtu 987 bytů v roce 2011 se jedná o odpad 7% bytů za 10 let. Vzhledem k pozici obce v sídelní struktuře a krajině (zázemí spádového města, kvalitní přírodní podmínky) lze předpokládat, že trend přeměny bytů na rekreační bude pokračovat, předpoklad je 70 bytů za 10 let => **odpad bytů = 70**

Základní vnitřní potřeba + odpad bytů = $-76 + 70 = -6$

Celková vnitřní potřeba nových bytů = -6

$$b) \text{ vnitřní poptávka po nových bytech} = \frac{\text{počet obyvatel stěhujících se do rod. domů}}{\text{průměrná obsazenost bytů v RD}}$$

- další údaje ČSÚ za rok 2020 nejsou k dispozici

3. vnější poptávka po bytech = vývoj migrace + urbanistický korektiv

- potřebné údaje ČSÚ nejsou k dispozici

Závěr k potřebě dalších návrhových ploch:

- v území se postavilo celkem 47 nových rodinných domů a 3 RD byly odstraněny
- v současné době je základní potřeba staveb pro bydlení dostatečná – nerovnost vzniká výstavbou domů pro přechodné bydlení
- z výše tabulky demografického vývoje je patrné, že ke skokovému navýšení obyvatel nedochází, spíše se jedná o stagnaci, přestože dochází k nárůstu staveb

IV. Vyhodnocení žádostí na změnu ÚP

<i>Vyhodnocení</i>
- obecně platí, že ve II. zóně CHKO Šumava nelze vymezovat zastavitelné plochy
- půdu v I. a II. třídě ochrany ZPF lze vyjmout pouze na základě prokázání nezbytnosti záboru ve veřejném zájmu, který musí převažovat nad veřejným zájmem ochrany půdy
- vzhledem k tomu, že stávající ÚP nabízí stále dostatek ploch pro novou zástavbu bydlení a ke skokovému nárůstu obyvatel nedochází, není nutné vymezovat nové zastavitelné plochy, protože nelze naplnit § 55 odst. 4 stavebního zákona

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, včetně rozsahu zadání

V rámci navazující změny územního plánu Zdíkov bude upraven stávající ÚP podle požadavků aktualizovaných ZUR Jihočeského kraje a bude řešit:

- 1) v souladu s novelou stavebního zákona bude změna ÚP zpracována podle metodiky „Standard vybraných částí územního plánu“ zpracované MMR
- 2) aktualizování vymezeného zastavěného území s uvedením data aktualizace
- 3) prověření souladu prvků ÚSES s aktualizovanými ZÚR JČ
- 4) střety záměrů uvedené v kap. b) návrhu zprávy
- 5) aktuálnost lhůt pro pořízení územních studií
- 6) pokud dojde zahrnutí některých žádostí, pak je nutné vyhodnotit jejich potřebu v souladu s ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona a prokázat jejich nezbytnou potřebu převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF a přírody a krajiny, vyhodnocení bude provedeno podle metodiky MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“
- 7) z projednání návrhu Zpráva II. vplynuly požadavky dotčených orgánů:
 - 7a) upřesnit ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. výčet staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území, a tyto jednoznačně definovat
 - 7b) definovat základní podmínky ochrany krajinného rázu, tj. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot s ohledem na krajinnou morfologii, strukturu zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území
 - 7c) zohlednit Územní studii krajiny Jihočeského kraje a odůvodnit navržené řešení změn ve vazbě na tuto studii
 - 7d) v případě požadavku na nový zábor půdy bude zdůvodněna potřeba vymezení nových ploch v souladu s ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona a prokázána nezbytnost záboru půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF (upozornění na platnost vyhlášky č. 271/2019 Sb. a skutečnost, že nejkvalitnější zemědělskou půdu v I. a II. třídě ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF)
 - 7e) při úpravách plošných a prostorových podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití respektovat kulturní památky a jejich prostředí
 - 7f) vyloučit nežádoucí změny blízkých i dálkových pohledů na kulturní památky i místní dominanty

O pořízení změny ÚP nebo nového Zdíkov musí rozhodnout zastupitelstvo obce.

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,

Z projednání návrhu Zprávy II. o uplatňování územního plánu Zdíkov nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí a byl vyloučen významný negativní vliv na soustavu Natura 2000 (viz stanovisko krajského úřadu ze dne 21.04.2022 čj. KUJCK 48719/2022 s tím, že pokud by došlo změnou ÚP Zdíkov k negativním zásahům do zákonem chráněných zájmů, může příslušný dotčený orgán uplatnit změněné stanovisko v téže věci.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Z projednání návrhu Zprávy II. o uplatňování územního plánu Zdíkov nevyplýval požadavek na zpracování variantního řešení.

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Nový územní plán pro správní území obce Zdíkov pořizovatel doporučuje zpracovat, vzhledem ke změně legislativy (novela stavebního zákona § 20a).

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Z projednání návrhu Zprávy II. o uplatňování územního plánu Zdíkov nevyplýval požadavek na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

- vypustit koridor pro územní rezervu dopravy D/T – obchvat lokality Zdíkovec

II. Závěr

Tento návrh Zprávy II. o uplatňování územního plánu za uplynulé období od jeho vydání, tj. od roku 2017 do 2021, byl ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednán v souladu s ust § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona s dotčenými orgány a krajským úřadem. V době projednávání byl návrh Zprávy II. zveřejněn na webových stránkách města Vimperk a obce Zdíkov, aby se s ním mohla seznámit veřejnost. Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, je nyní předložen zastupitelstvu obce Zdíkov ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.