

změna č.3 územního plánu

---

**MIRKOVICE**

# ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIRKOVICE

**Zpracovatel:**

Studio MAP s.r.o.

**Objednatel:**

KVCB real s.r.o., Svachova Lhotka 1, 38232 Mirkovice

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Mirkovice

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Mirkovice

**datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**

11.8.2022

**pořizovatel:**

obecní úřad Mirkovice

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Jan Šíma

## **OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU MIRKOVICE .....6**

#### **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>1</b>	<b>POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S NÁVRHEM OBSAHU ZMĚNY .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>26</b>
9.1	posouzení využití dosud vymezených ploch.....	26
9.2	bilance současného využití vymezených ploch a navržený rozvoj obce mirkovice dle územního plánu.....	27
9.3	odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení 2040.....	29
9.4	zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.....	30
<b>10</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ..34</b>	
<b>12</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO.....</b>	<b>35</b>
<b>13</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>36</b>
<b>14</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....</b>	<b>36</b>
14.1	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) – zastavitelné plochy .....	37
14.2	vyhodnocení ve vztahu k předpokládanému rozvoji obce mirkovice .....	37
14.3	odůvodnění záborů půdního fondu I. a II. třídy ochrany.....	37
14.4	odůvodnění záborů půdního fondu III., IV. a V. třídy ochrany.....	37
14.5	vyhodnocení záboru pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	38
<b>15</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>38</b>
<b>16</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>38</b>

Zastupitelstvo obce Mirkovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 54 stavebního zákona a v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

**v y d á v á**

### **ZMĚNU Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MIRKOVICE**

# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU MIRKOVICE

[1] V kapitole C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ za podkapitolu C.1) doplňuje podkapitola nová včetně textu, která zní:

*„C.2) Zastavitelné plochy s prvky regulačního plánu*

*Ve správním území obce Mirkovice je vymezena zastavitelná plocha označená indexem Z34, ve které jsou použity prvky regulačního plánu. Pro tuto plochu platí níže uvedené podmínky pro rozhodování v území.*

## **Charakter a struktura zástavby**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>výšková regulace</i>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, možnost podsklepení</i></li> <li>• <i>max. výška hřebene střechy 9,5m od úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží</i></li> <li>• <i>výškou podlaží se rozumí běžná světlá výška, max 4 m</i></li> <li>• <i>obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor mezi stropem 1. nadzemního podlaží a konstrukcí střechy</i></li> </ul>   |
| <i>zastřešení staveb hlavních</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>přípustný typ střechy je pouze sedlová, se sklonem 35°- 52°</i></li> <li>• <i>hřeben střechy musí být orientován vždy rovnoběžně s delší stranou stavby</i></li> <li>• <i>uvedené podmínky se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například pro zastřešení vstupů, vikýře, zimní zahrady atd.</i></li> </ul>  |
| <i>střešní okna a vikýře</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>střešní okna jsou přípustná v ploše střechy, kdy plocha střešních oken bude max do 25% celkové plochy střechy</i></li> <li>• <i>přípustné jsou pouze pultové vikýře; nepřípustné jsou valbové, polovalbové, sedlové, štítové, volská oka či napoleonské oblouky atd.</i></li> <li>• <i>v případě použití vikýřů je nepřípustné vikýře sdružovat do průběžných zlomených střešních rovin větších než 50% délky hřebene střechy; či vikýře využívat jako kontinuálně pokračující podlaží v celé konstrukční výšce</i></li> </ul> |
| <i>střešní krytina</i>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>přípustné střešní krytiny: taška keramická nebo betonová, materiály na bázi dřeva, plechová krytina</i></li> <li>• <i>barevnost krytiny nebude narušovat harmonický celek domu</i></li> <li>• <i>přípustné jsou i střechy s extenzivní zelení</i></li> <li>• <i>Solární panely, solární ohřev vody – přípustné jsou pouze systémy pro individuální zásobování elektrickou energií za podmínky, že se nebude jednat o solární panely nebo jiné</i></li> </ul>   |

*systemy vystupující nad střešní konstrukci, tzn. budou integrovány. Přípustné jsou pouze systémy montáže namísto střešní krytiny, kterou nahrazují, např. solární tašky, solární šindele apod. Přípustné jsou také fasády s integrovanou fotovoltaikou (fotovoltaická vrstva je integrována do vnější vrstvy omítky, nesmí se jednat o formu panelu), fotovoltaické principy integrované do oken jako průhledné fotovoltaické panely nebo fotovoltaické systémy použité jako výplně zábradlí např. v místě balkonů a lodžii.*

*charakter zástavby*

- *hlavní objekty a jejich prostorové kompozice (soubor jednotlivých prostorových částí) budou odpovídat charakteru vesnických stavení.*
- *Jednotlivé prostorové části budou mít obdélníkový půdorys, s kratší štítovou stranou a hřebenem střechy rovnoběžně s delší stranou, max. šíře štítové stěny je 9 m. Stanovený obdélníkový půdorys lze porušit např. balkonem, terasou, vstupem, zimní zahradou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 3 m od převažujícího obdélníkového půdorysu.*
- *na pozemek pro 1 rodinný dům lze umístit kompozici jednotlivých prostorových částí tvořících celek obytného domu*

*materiálové řešení*

- *přípustné materiály vnějších stěn objektů: omítané konstrukce, dřevěné fasády z přírodního nebo mořeného dřeva, kamenné fasády, režné zdivo, hliněné materiály*
- *barvy v archetypu domů místní lokality Blanského lesa*
- *nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.)*

*výplně svislých vnějších otvorů*

- *nepřipouští se nevhodné příkrasy jako např. „zlaté“ mřížkování apod. nebo jinak nevhodně či neadekvátně výrazné prvky či tvary (oblouky bez návazností na architekturu objektu, složité mnohoúhelníky apod.)*

*zimní zahrady, přístřešky, krytá zápraží, pergoly*

- *u těchto staveb umístěných v pohledově exponovaných místech se jako materiál konstrukce připouští pouze přírodní nebo mořené dřevo, kov a jako materiál výplně – sklo nebo obdobně průhledný materiál*
- *vyloučeny jsou veškeré výplňové materiály na bázi plastu (dutinové polykarbonáty apod.)*

*garáže a stání pro automobily*

- *umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu*

- max. šíře štítové stěny garáže je 8 m
- zastřešení se připouští pultovou nebo sedlovou střechou bez předepsaného sklonu, nicméně je nutné přihlídnout ke sklonu střechy hlavního objektu (vytvořit harmonický celek)
- připouští se i garážové stání zasazené do terénu, v tomto případě může být s plochou střechou s extenzivní zelení, kdy max. výška včetně atiky garáže bude do 3,6 m
- vrata garáže: pokud budou součástí uliční fronty je přípustný materiál u nosné konstrukce – kov, dřevo, u výplňové konstrukce – kov, dřevo nebo materiály pohledově imitující dřevo

*zahradní domky a jiné drobné doplňkové stavby vyjma výše uvedených*

- u těchto staveb umístěných v pohledově exponovaných místech se jako materiál připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
- nepřipouští se zastřešení bazénů na bázi umělých hmot (polykarbonáty)

*terénní úpravy*

- připouští se drobné terénní úpravy, kamenné zídky (nebo jiné přírodní materiály)
- nepřipouští se vytváření nadměrných terénních úprav a navážek (nadměrnou terénní úpravou se rozumí navážky nebo úpravy vyšší než 2 m)

*minimální podíl zeleně v plochách B bydlení nízkopodlažní*

- pro definování intenzity využití stavebních pozemků v ploše Z34 je v územním plánu využíván koeficient minimálního podílu zeleně – jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod
- vegetační střechy (založeny na konstrukcích střech) se do požadovaného podílu nepromítají, resp. posuzují se jako jakákoliv stavba jiná, zastřešená klasickým typem střechy
- minimální podíl zeleně v případě stavebního pozemku s individuálním rodinným domem je minimálně 50 % z výměry stavebního pozemku (bude-li na pozemku umístěna současně i stavba občanské vybavenosti minimální podíl zeleně je 45 %)
- minimální podíl zeleně v případě stavebního pozemku s rodinným dvojdomem je minimálně 45 % z výměry stavebního pozemku (bude-li na pozemku umístěna současně i stavba občanské vybavenosti minimální podíl zeleně je 40 %)

*minimální podíl zeleně v plochách OM občanské vybavení – komerční zařízení malá*

- pro definování intenzity využití stavebních pozemků v ploše Z34 je v územním plánu využíván koeficient minimálního podílu zeleně – jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod

- *vegetační střechy (založeny na konstrukcích střech) se do požadovaného podílu nepromítají, resp. posuzují se jako jakákoliv stavba jiná, zastřešená klasickým typem střechy*
- *minimální podíl zeleně je 10 %*

### **Parcelace**

- *Minimální velikost pozemku pro rodinný dvojdům se stanovuje na 900 m<sup>2</sup>, minimální velikost pozemku pro individuální rodinný dům se stanovuje na 1100 m<sup>2</sup>. Max. velikost pozemku pro rodinný dům (dojdům nebo individuální) je 4500 m<sup>2</sup>.*
- *Maximální počet parcel (stavebních pozemků) v zastavitelné ploše Z34 pro výstavbu rodinných domů je 28.*

### **Oplocení**

- *výška oplocení max. v. 1,6m; v případě plotu s podezdívkou max. výška podezdívky 0,5m*
- *přípustný materiál/výplň oplocení: pletivo, pletivo v kombinaci se zelení, dřevo, kov*
- *přípustný materiál/výplň oplocení v uliční části: nosné prvky/pilíře plotu – kamenné, režné, dřevěné, kovové; výplně plotu– pletivo, dřevěné nebo kovové prvky*
- *součástí plotu nebo samostatně řešené bude pohledově skryté místo pro umístění nádoby na domovní odpad*
- *součástí plotu nebo samostatně řešené bude pohledově skryté řešení pro umístění rozvaděčů energií*

### **Zpevněné plochy**

*pěší veřejné komunikace a zpevněné plochy*

- *přípustný materiál: mlat, štěrkový trávník*
- *páteří západovýchodní veřejná pěší komunikace bude provedena z materiálu a skladby propouštějící vodu a v snadno udržovatelném provedení*

*příjezdové komunikace na pozemcích*

- *nepřipouští se asfaltový povrch*

### **Průhledové osy**

*V územním plánu (výkresu prvků regulačního plánu) jsou stanovené závazné průhledové osy (významné nezastavitelné průhledy územím) s vyznačenými výchozími pozicemi a s vymezenými plochami, které nebudou zastavěny objekty. V průhledových osách nebude vysázena vzrostlá zeleň vyjma zeleně viz. text níže.*

### **Plocha určená pro umístění staveb hlavních i vedlejších**

*V územním plánu (výkresu prvků regulačního plánu) jsou stanovené závazné plochy určené pro umístění staveb hlavních i vedlejších. Tyto plochy jsou vymezeny s ohledem na průhledové osy a další limity v území neumožňující výstavbu. Mimo tyto plochy lze umísťovat pouze stavby dopravní a technické infrastruktury nenarušující výše uvedené průhledové osy a limity využití území např. příjezdové komunikace na pozemcích, sítě technické infrastruktury, parkoviště v ploše OM.*

## Zeleň

V zastavitelné ploše Z34 jsou pro výsadbu stromů stanoveny níže uvedené podmínky:

stromy velké, s šířkou koruny v cílovém stavu 15 - 20m a výškou v cílovém stavu 25-30m

- Jedná se o stromy dlouhověké, které tvoří kostru porostu této obytné části a navazují na druhovou skladbu lesa a volné krajiny. Doporučené druhy: *Acer platanoides* (javor mléč), *Fagus sylvatica* (buk lesní), *Fraxinus excelsior* (jasan ztepilý), *Quercus robur* (dub letní), *Tilia platyphyllos* (lípa velkolistá), *Ulmus glabra* (jilm horský).
- Nepřipouští se použití panašovaných odrůd, nebo odrůd s celoročním zbarvením listů.
- Polohy velkých stromů jsou závazné a jsou vymezeny v grafické části.

stromy středně velké, s šířkou koruny v cílovém stavu 12 – 15m, výškou v cílovém stavu 20 – 25m

- Jedná se o stromy středně dlouhověké, které doplňují kostru porostu této obytné části. Doporučené druhy: *Betula pendula* (bříza bílá), *Carpinus betulus* (habr obecný), *Quercus petraea* (dub zimní), *Populus alba* (topol bílý), *Populus nigra* (topol černý), *Populus tremula* (topol osika), *Salix alba* (vrba bílá), *Tilia cordata* (lípa malolistá).
- Nepřipouští se použití panašovaných odrůd, nebo odrůd s celoročním vybarvením listů.
- Místa výsadby středně velkých stromů jsou závazné a jsou vymezeny v grafické části.

stromy střední, s šířkou koruny v cílovém stavu 8 – 12m, výškou v cílovém stavu 10 - 15m

- Doporučené druhy: *Acer campestre* (javor babyka), *Alnus glutinosa* (olše lepkavá), *Alnus incana* (olše šedá), *Prunus padus* (střemcha obecná), *Sorbus aucuparia* (jeřáb ptačí) a ovocné stromy s klasickou korunou.
- Připouští se cizí druhy a odrůdy, pokud nebudou vysázeny poblíž veřejných cest.
- Místa výsadby stromů středních jsou závazné a jsou vymezeny v grafické části.
- Doporučené druhy: *Cornus mas* (dřín obecný), *Crataegus monogyna* (hloh jednosemenný), *Malus sp.*, *Prunus sp.*, *Pyrus sp.* a ovocné stromy s klasickou korunou, půlkmeny a čtvrtkmeny.
- Připouští se cizí druhy a odrůdy, pokud nebudou vysázeny poblíž veřejných cest.

stromy malé, s šířkou koruny 5 - 8m, výškou v cílovém stavu 6 - 10m



V zastavitelné ploše Z34 jsou pro výsadbu keřů stanoveny níže uvedené podmínky:

keře solitérní

- Jedná se o keře solitérně umístěné nebo ve skupinách. Keře nesmí bránit výhledům a průhledům do okolí, tj. v

*místech průhledů lze použít keře s maximální výškou v dospělosti 2,5m.*

- *Doporučené druhy keřů jsou domácí druhy.*

*živé ploty*

- *volně rostoucí (netvarované s max výškou do 4 m, v místech průhledů do 2,5m),*
- *tvarované do podoby živých plotů (s max výškou do 2,5 m)*
- *doporučené jsou druhy domácí, avšak nepřipouští se použití jehličnanů z rodu *Chamaecyparis*, *Picea*, *Pinus*, *Thuja**

*pnoucí rostliny a bylinný a travnatý porost*

- *bez podmínek*

*vegetační střechy:*

- *přípustné jsou extenzivní vegetační střechy a intenzivní vegetační střechy založené na konstrukcích; upřednostňují se intenzivní vegetační střechy s minimální vrstvou vegetačního souvrství 0,3 m z důvodu zásaku dešťové vody*

*V územním plánu jsou vymezeny plochy pro výsadbu stromů středně velkých a stromů středních. Dále jsou taktéž vymezeny polohy stromů velkých. Tyto plochy a polohy jsou vymezeny v grafické části územního plánu. Obecně platí, že na těchto plochách a v polohách, vždy pro 1 stavební pozemek rodinného domu, budou vysázeny alespoň dva velké nebo středně velké stromy (viz. grafická část). Pro výsadbu budou použity vzrostlé stromy s minimálním obvodem kmene (ve výšce 1,3m) 16–18 cm.*

[2] Dosavadní podkapitoly s čísly C.2), C.3) a C.4) se přecíslovávají na C.3), C.4) a C.5.)

[3] V kapitole F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU se u ploch B Bydlení nízkopodlažní v části podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se doplňuje za čtvrtou odrážku odrážka nová, která zní: „ – pro zastavitelnou plochu Z34 výše uvedené podmínky prostorové regulace neplatí, pro tuto plochu platí zvláštní podmínky prostorové regulace uvedené v kapitole C.2)“

[4] V kapitole C.3 Vymezení zastavitelných ploch se v tabulce, resp. části k.ú. Chabičovice za plochu/řádek Z30 vkládá řádek/plocha nový, který zní:

<b>Z34</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech  OM občanské vybavení – komerční zařízení malá	Chabičovice – v návaznosti na golfové hřiště	5,72	– uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kapitoly F a C.2 – respektovat ochranné pásmo teplovodu, elektrického vedení a vodovodu
------------	--	---	------	--

- [5] V kapitole C.1 Urbanistická koncepce se za slova „Z28 – Z29 v Malčících“ vkládá text nový, který zní: „a dále samostatnou plochu Z34 Svachova Lhotka“.

# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

## 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

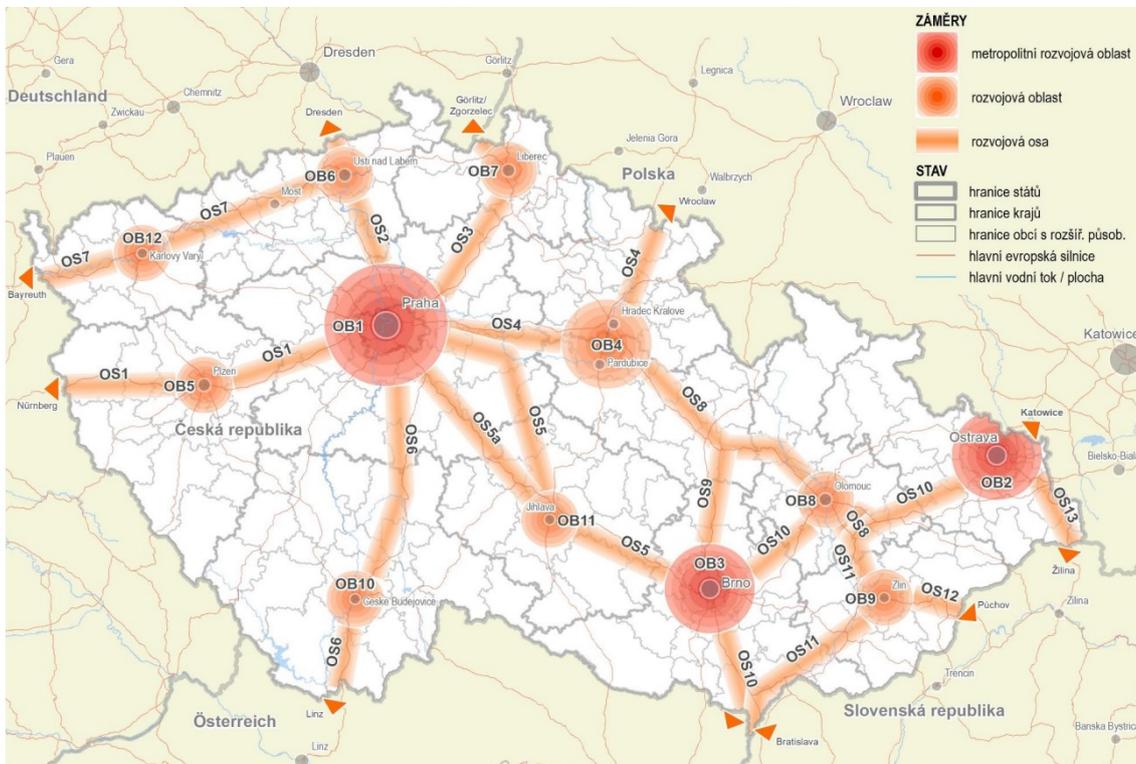
V rámci změny č. 3 územního plánu Mirkovice nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu řeší dílčí úpravy stávajícího územního plánu, přičemž tyto úpravy nemají vazby do sousedních správních území obcí.

## 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

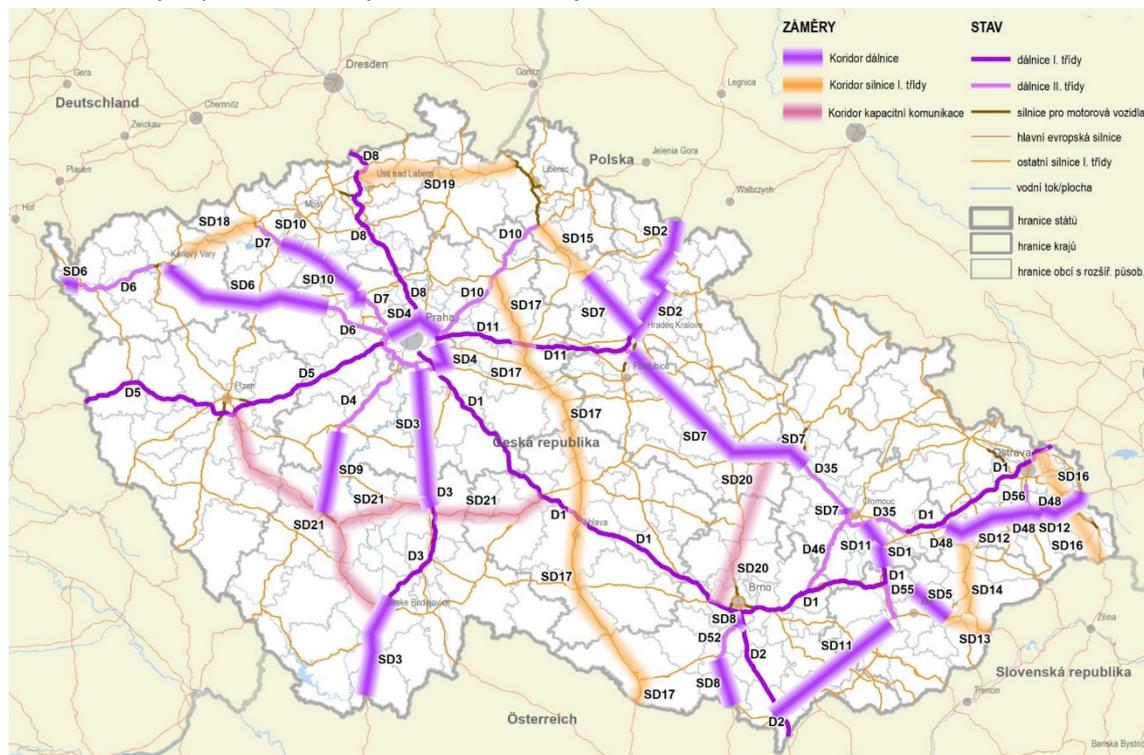
#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Mirkovice neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti, které Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje.



## KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do řešeného území změny žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.



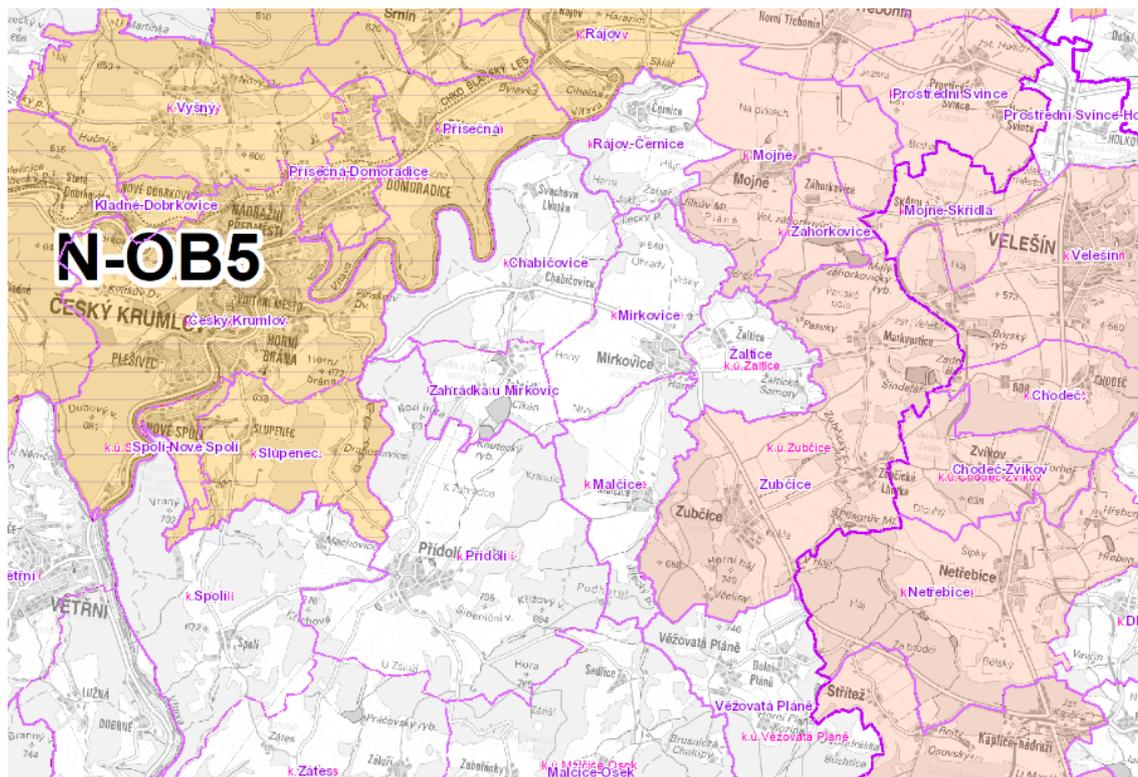
## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Mirkovice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 3 územního plánu Mirkovice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Mirkovice, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Mirkovice neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti, které Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují.



## KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

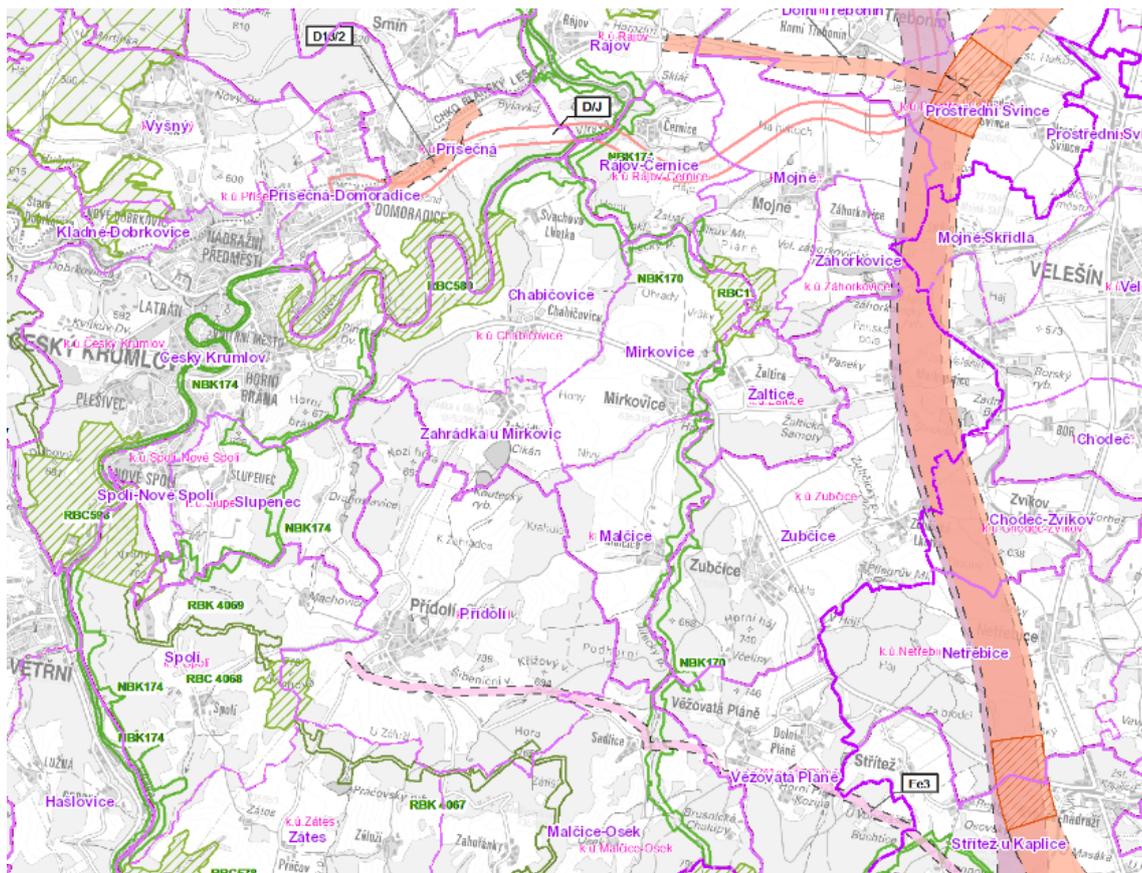
Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do řešeného území změny žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.

## PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do řešeného území změny žádné prvky územního systému ekologické stability nezasahují.

## ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Z těchto záměrů se ve správním území obce Mirkovice žádný nenachází.



## PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 3 územního plánu Mirkovice.

### priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna územního plánu respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno dále.
- Změna územního plánu při plánování rozvoje minimalizuje zábory nejvyšší kvality půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Navržená plocha k zástavbě respektuje vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.
- Změna územního plánu nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je změnou respektována, nejsou navrhovány žádné změny ve stávajícím územním plánu, které by měly negativní vliv na kulturní či civilizační hodnoty.

**priority pro zajištění  
hospodářského  
rozvoje**

**priority pro zajištění  
sociální soudržnosti  
obyvatel**

- Změna územního plánu nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.
- Změna územního plánu nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do podmínek pro rozvoj cestovního ruchu, rozvoje podnikání nebo zemědělství.
- Změna územního plánu vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy a vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na skutečný stav území či jeho plánovaný rozvoj. Ve změně územního plánu jsou tak upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

### **PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 3 územního plánu Mirkovice.

**podmínky koncepce  
ochrany a rozvoje  
přírodních hodnot**

- Změna územního plánu při plánování rozvoje minimalizuje zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Navržená plocha k zástavbě respektuje vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.

**podmínky koncepce  
ochrany a rozvoje  
kulturních hodnot**

- Pro vymezené plochy platí nastavené podmínky prostorového uspořádání dle stávajícího územního plánu, podmínka ochrany „nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby“ tak zůstane i nadále splněna.

**podmínky koncepce  
ochrany a rozvoje  
civilizačních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 3 územního plánu Mirkovice řešeny.

### **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území města Mirkovice se nachází v krajinném typu polním a lesopolním. Změna svým charakterem respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenované krajinné typy.

### **ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU**

---

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Správní území obce Mirkovice je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do Krajinné oblasti č. 15 krajinná oblast Velešínská. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny č. 3 územního plánu Mirkovice s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu. Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se řešené území změny č. 3 nachází v jednotkách č. 13 – mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina. Návrh změny č. 3 územního plánu Mirkovice není v rozporu s požadavky

na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 3 územního plánu Mirkovice, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se č. 3 územního plánu Mirkovice.

### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 3 územního plánu Mirkovice. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce Mirkovice s ohledem na dosavadní vývoj využití území. Tento plánovaný rozvoj nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj sídla, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Mirkovice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 3 územního plánu Mirkovice koordinuje veřejné i soukromé zájmy. Záměr vyvolaný soukromými zájmy v území koordinuje se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 3 územního plánu Mirkovice respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města.
- soulad s § 18 odst. 5** Změna č. 3 územního plánu Mirkovice nemění nastavené podmínky v územním plánu Mirkovice ve vztahu k tomuto ustanovení.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

### 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 3 územního plánu Mirkovice využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Není s ohledem na charakter změny řešen.

- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 3 územního plánu Mirkovice reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 3 územního plánu Mirkovice respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Mirkovice pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. Změna v rámci zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot stanovuje podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Navržené plochy k zástavbě změnou č. 3 územního plánu Mirkovice respektují vývoj v území a reálné potřeby obce.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Navržené plochy k zástavbě změnou č. 3 územního plánu Mirkovice jsou vymezeny vždy tak, aby byly napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 územního plánu Mirkovice je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Mirkovice, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

K návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice byly uplatněny po veřejném projednání stanoviska dotčených orgánů. Tyto stanoviska byla souhlasná, vyjma stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru životního prostředí, a to z pohledu vyhodnocení SEA a předpokládaných záboru zemědělského půdního fondu.

Co se týká vyhodnocení SEA, stanovisko požadovalo dopracování vyhodnocení SEA a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Tyto vyhodnocení byla dopracována a krajský úřad následně uplatnit souhlasné stanovisko (viz kapitoly 10, 11 a 12 odůvodnění změny).

V případě stanoviska k předpokládaným záborům zemědělského půdního fondu byla uzavřena dohoda, která byla respektována. Z dohody vyplynuly následující požadavky:

- 1) V odůvodnění návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice dojde k aktualizaci tabulky vyhodnocující využití dosud vymezených zastavitelných ploch.
- 2) Bude doplněno odůvodnění vymezení zastavitelné plochy vymezené změnou č. 3 územního plánu Mirkovice.
- 3) Budou vyřazeny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy vymezené v územním plánu Mirkovice, v platném znění. Z vyhodnocení vlivu návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice na životní prostředí (SEA) zpracovaného dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí č. 100/2001 Sb., v rozsahu dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon vyplynulo následující: *„Zvláště vhodné je vzhledem k nově navržené ploše Z34 redukovat dosud nenaplněné návrhové plochy situované na bonitnějších plochách v rámci ZPF, jedná se např. o zastavitelné plochy v sídle Malčice Z27 nebo Z32 o rozsahu 2,04 ha, část zastavitelné plochy Z5 v sídle Chabičovice o rozsahu 0,25 ha, zastavitelnou plochu Z22 v sídle Žaltice o rozsahu 0,80 ha, zastavitelnou plochu Z33 v sídle Zahrádky o rozloze 0,22 ha nebo zastavitelnou plochu Z26 v sídle Žaltické Samoty o rozloze 1,44 ha.“* Rozsah zastavitelných ploch bude v souladu s tímto vyhodnocením vlivu na životní prostředí SEA prověřen a redukován úměrně k rozsahu nově navržené zastavitelné plochy Z34.

Ad.1) Tabulka vyhodnocující využití dosud vymezených zastavitelných ploch byla aktualizována. Aktualizací bylo prokázáno, že oproti využití zastavitelných ploch, se kterým bylo kalkulováno v rámci veřejného projednání (29.12.2021), došlo k jejich dalšímu využití. Z původního využití ploch, které bylo hodnoceno jako využití z 1/3, došlo k navýšení využití na 45 %. Tímto bylo prokázáno, že ve správním území obce Mirkovice dochází k postupné výstavbě a zastavitelné plochy jsou aktivně využívány.

Ad.2) Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy, vymezené ve změně č. 3 bylo doplněno. Zcela nad rámec toho bylo doplněno i odůvodnění s využitím metodiky MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“. V souladu s touto metodikou byla prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy.

Ad.3) V souladu s vyhodnocením vlivu návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice na životní prostředí (SEA) budou kromě uvedených zastavitelných ploch prověřeny veškeré vymezené zastavitelné plochy v územním plánu, a to ve zprávě o uplatňování, jak doporučilo vyhodnocení SEA. Z územního plánu budou následně vypuštěny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy.

## 7 VYHODNOCENÍ SOULADU S NÁVRHEM OBSAHU ZMĚNY

Změna č. 3 územního plánu Mirkovice je zpracována v souladu s návrhem obsahu schváleným Zastupitelstvem obce Mirkovice.

Návrh obsahu:

- prověření vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1020 v k.ú. Chabičovice,
- změna územního plánu bude obsahovat podrobnost regulačního plánu v případě stanovení podmínek prostorového uspořádání pro danou zastavitelnou plochu.

Změna č. 3 územního plánu Mirkovice prověřila a vymezila předmětný pozemek jako plochu pro bydlení. Zároveň stanovila v rámci podmínek prostorového uspořádání podrobnost, jež lze označit jako prvky regulačního plánu.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 3 územního plánu Mirkovice prověřila pozemek parc. č. 1020 v k.ú. Chabičovice a vymezila ho jako plochu bydlení. Zároveň s ohledem na zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot a z důvodu zajištění výstavby odpovídající kvalitnímu architektonickému ztvárnění stanovila podrobné podmínky prostorového uspořádání. Zároveň omezila rozvoj pouze na 28 stavebních pozemků.

Zastavitelná plocha Z34 je vymezena z důvodu umožnění rozvoje sídla Svachova Lhotka a zajištění dostatku ploch pro bydlení v kvalitním prostředí a s ohledem na předpokládaný rozvoj a možnosti obce.

V rámci nastavení podmínek prostorového uspořádání bylo přihlédnuto i k možnému ovlivnění dálkových pohledů na danou lokalitu. Pro toto posouzení, resp. nastavení podmínek ochrany krajinného rázu, byla jako místa pozorování vybrána odbočka ze silnice I/39 do Horního Třebonína a Srnína.

#### **Odbočka ze silnice I/39 do Horního Třebonína (vzdálenost 3,2 km)**

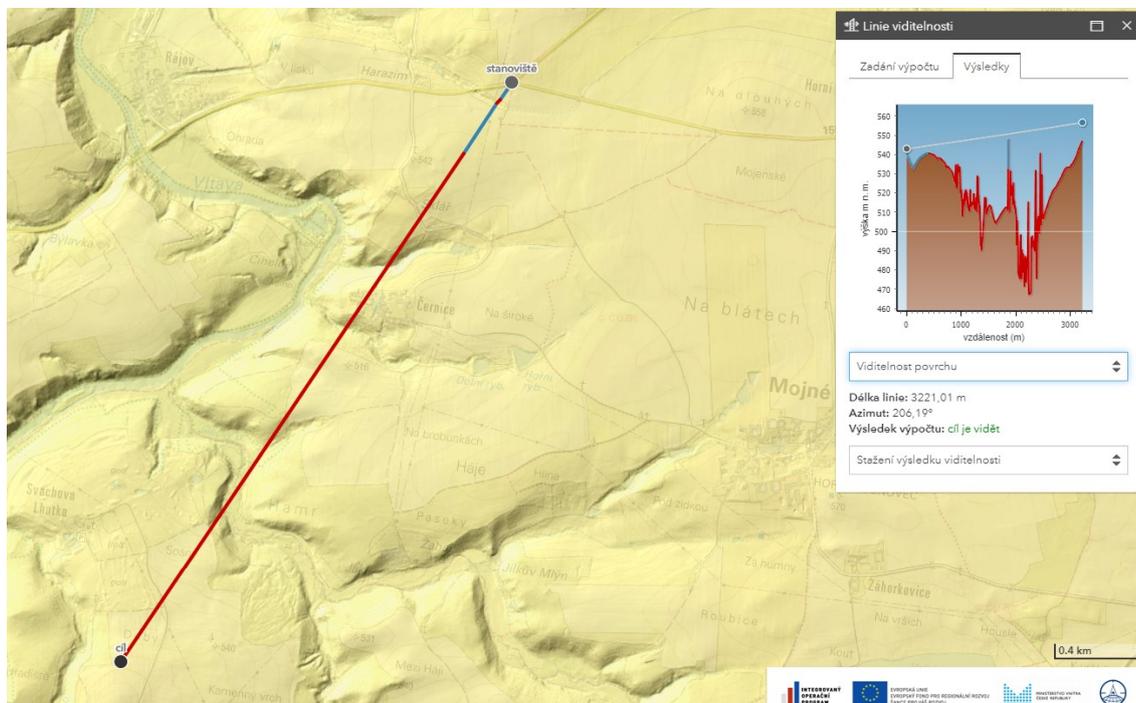
V případě dálkových pohledů se výrazně v krajinném obrazu uplatňuje výrazný georeliéf lesnaté hornatiny se zřetelnými terénními dominantami, tvořený velkým podíl lesních porostů a bohatou prostorovou členitostí krajiny. V panoramatech se uplatňuje zřetelná linie terénní morfologie (lesnaté horizonty, hřbetnice).

Navrhovaná zástavba s ohledem ke vzdálenosti a morfologii terénu se nebude výrazněji uplatňovat v krajinném obrazu. Viditelné budou pouze vrcholy střech při uvažované maximální výšce staveb 9,5 m. Veškeré stavby nižší jak 5 m vidět již nebudou.

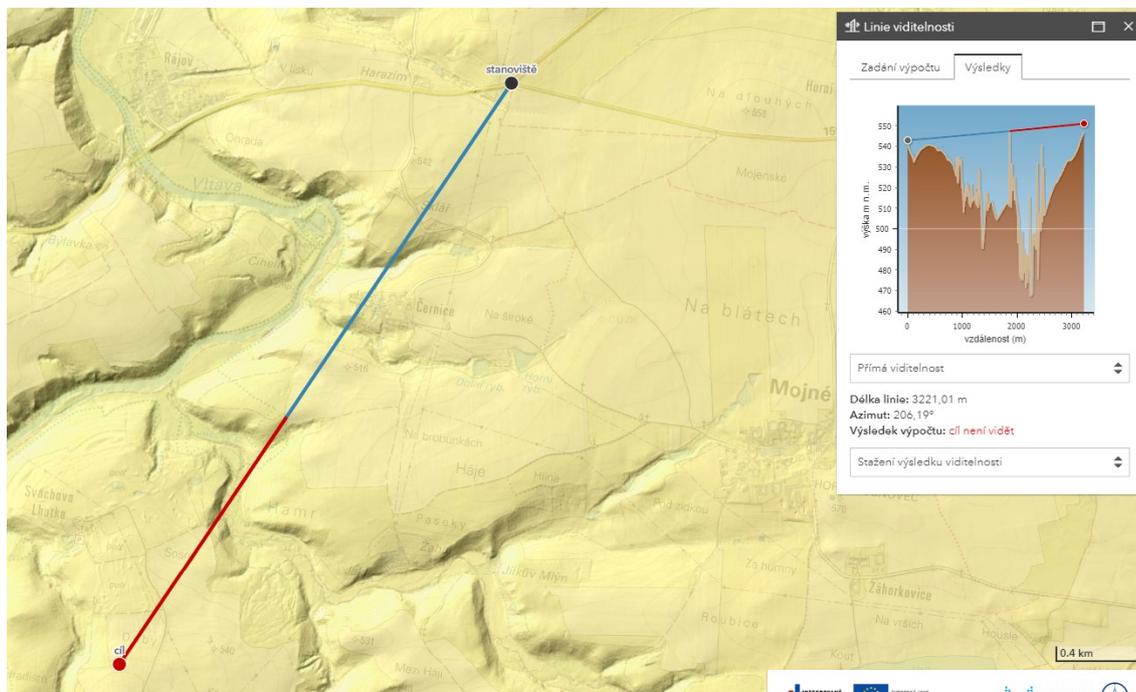
Vzhledem ke skutečnosti, kdy navrhovaná zástavba je s ohledem na výrazné omezení budoucí zastavitelnosti (procentem zastavitelnosti a maximálním počtem staveb), návrhem vysokého zastoupení zeleně bude se v případě dálkových pohledů uplatňovat především výsadba zeleně zahrad v kombinaci se střechami staveb rodinných domů.

Budoucí zástavba v případě dálkových pohledů ve směru odbočky ze silnice I/39 do Horního Třebonína, se nebude v krajinném obrazu negativně uplatňovat. S ohledem na vysoké zastoupení zeleně v návrhové ploše a návrhu rozptýlení staveb v zastavitelné ploše lze předpokládat, že dojde k harmonickému zapojení zástavby do krajinného rámce. V rámci posouzení je taktéž nutné zohlednit vzdálenost pozorovaného místa.

Viditelnost povrchu při uvažované výšce stanoviště 1,8 a výšce pozorovaného cíle 9,5 m.



Viditelnost povrchu při uvažované výšce stanoviště 1,8 a výšce pozorovaného cíle pod 5 m.





### **Srnín (vzdálenost 3,3 km)**

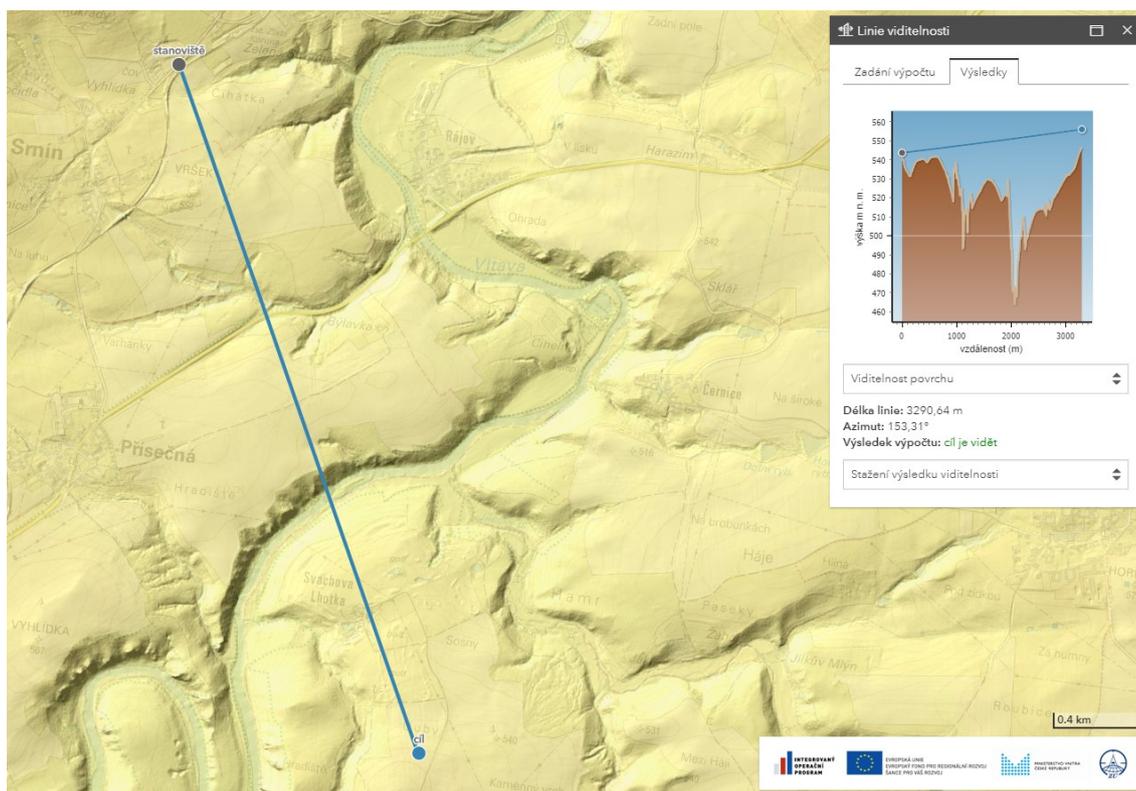
V případě dálkových pohledů se výrazně v krajinném obrazu uplatňuje výrazný georeliéf lesnaté hornatiny se zřetelnými terénními dominantami, tvořený velkým podíl lesních porostů a bohatou prostorovou členitostí krajiny. V panoramatech se uplatňuje harmonické zapojení zástavby obcí do krajinného rámce, výrazná identita kulturní krajiny.

Navrhovaná zástavba s ohledem ke vzdálenosti a morfologii terénu se nebude výrazněji uplatňovat v krajinném obrazu. S ohledem na omezenou výseč pozorovaného místa v panoramatu, krajinném rámci, bude viditelná pouze část zastavitelné plochy. Viditelné budou části některých staveb a vrcholy některých střech při uvažované maximální výšce staveb 9,5 m.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy navrhovaná zástavba je s ohledem na výrazné omezení budoucí zastavitelnosti (procentem zastavitelnosti a maximálním počtem staveb), návrhem vysokého zastoupení zeleně bude se v případě dálkových pohledů uplatňovat především výsadba zeleně zahrad a velmi omezeně části staveb rodinných domů a střech.

Budoucí zástavba v případě dálkových pohledů ve směru od Srnína, se nebude v krajinném obrazu negativně uplatňovat. Její viditelnost bude velmi omezená, více se bude uplatňovat výsadba zeleně. S ohledem na vysoké zastoupení zeleně v návrhové ploše a návrhu rozptýlení staveb v zastavitelné ploše lze předpokládat, že dojde k harmonickému zapojení zástavby do krajinného rámce. V rámci posouzení je taktéž nutné zohlednit vzdálenost pozorovaného místa.

Viditelnost povrchu při uvažované výšce stanoviště 1,8 a výšce pozorovaného cíle 9,5 m.



## 8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter, rozsah a stanovení řešeného území změny nebyly problémy určené v rozboru udržitelného rozvoje území změnou řešeny.

# 9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

## 9.1 POSOUZENÍ VYUŽITÍ DOSUD VYMEZENÝCH PLOCH

Územní plán Mirkovice vymezuje níže uvedené zastavitelné plochy:

### k.ú. Svachova Lhotka

<b>Z1</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	1,30 ha	Zpracování projektové dokumentace a možné zahájení realizace výstavby.
-----------	-------------------------------------	---------	--

### k.ú. Chabičovice

<b>Z4</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,80 ha	Dosud nevyužito, nicméně na části plochy rozparcelováno na stavební pozemky.
<b>Z5</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,50 ha	dosud nevyužito
<b>Z6</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,73 ha	Plocha využita.

### k.ú. Zahrádky

<b>Z9</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,16 ha	Zahájena výstavba rodinných domů. Plocha bude využita celá.
<b>Z10</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,34 ha	dosud nevyužito
<b>Z11</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,80 ha	dosud nevyužito
<b>Z13</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,14 ha	dosud nevyužito
<b>Z33</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	0,22 ha	dosud nevyužito

### k.ú. Mirkovice

<b>Z14</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	0,30 ha	dosud nevyužito
<b>Z15</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	2,47 ha	V ploše realizována dopravní a technická infrastruktura, proběhla parcelace na jednotlivé stavební pozemky a v současné době probíhá výstavba rodinných domů.
<b>Z18</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	0,80 ha	Využito 0,20 ha.

<b>Z19</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	1,29 ha	dosud nevyužito
<b>Z20</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	0,57 ha	Využito 0,23 ha.

#### k.ú. Žaltice

<b>Z21</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	0,38 ha	Plocha využita.
<b>Z24</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech -	1,25 ha	Využito 0,30 ha.
<b>Z26</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,08 ha	Využito 0,04 ha.

#### k.ú. Malčice

<b>Z28</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,45 ha	dosud nevyužito
<b>Z29</b>	<b>B</b> Bydlení v rodinných domech	0,34 ha	dosud nevyužito

Celkem navrženo pro bydlení 12,92 ha.

Z toho do současné doby využito 5,81 ha, tj. 45 %.

## 9.2 BILANCE SOUČASNÉHO VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH A NAVRŽENÝ ROZVOJ OBCE MIRKOVICE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle dat českého statistického úřadu byl k 31. 12. 2020 ve správním území obce Mirkovice celkový počet obyvatel 465. V následující tabulce je popsán **vývoj počtu obyvatel** od roku 1869 do roku 2020. Vývoj počtu obyvatel ve správním území lze označit do roku 1991 za klesající, nicméně od tohoto roku dochází opět k trvalému nárůstu počtu obyvatel.

rok	1869	1900	1910	1930	1950	1980	1991	2001	2011	2015	2020	2040
<b>Mirkovice celkem</b>	<b>668</b>	<b>676</b>	<b>692</b>	<b>619</b>	<b>368</b>	<b>397</b>	<b>342</b>	<b>398</b>	<b>446</b>	<b>441</b>	<b>465</b>	<b>720</b>
Chabičovice	122	129	120	117	50	99	81	71	47	.	.	
Malčice	167	165	198	150	82	32	14	28	36	.	.	
Mirkovice	165	162	160	135	108	183	179	206	228	.	.	
Svachova Lhotka	23	15	23	24	12	.	.	11	12	.	.	
Zahrádka	77	78	83	85	44	18	16	24	66	.	.	
Žaltice	114	127	108	108	72	65	52	58	57	.	.	

V následující tabulce je popsán **vývoj počtu domů/bytů** od roku 1869 do roku 2020. Vývoj lze označit za trvale rostoucí.

rok	1869	1900	1910	1930	1950	1980	1991	2001	2011	2015	2020	2040
<b>Mirkovice celkem</b>	<b>93</b>	<b>86</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>111</b>	<b>98</b>	<b>113</b>	<b>126</b>	<b>156</b>	<b>166</b>	<b>175</b>	<b>276</b>
Chabičovice	16	13	14	16	16	15	18	14	18	.	.	
Malčice	22	24	28	28	27	10	14	21	27	.	.	
Mirkovice	22	19	21	22	32	43	50	52	60	.	.	
Svachova Lhotka	4	1	3	4	4	.	.	4	4	.	.	
Zahrádka	11	9	10	11	10	7	8	10	21	.	.	
Žaltice	18	20	19	20	22	23	23	25	26	.	.	

Územní plán Mirkovice počítá s rozvojem bydlení na 12,92 ha. Z odůvodnění územního vyplývá předpokládaný nárůst počtu obyvatel, a to

<b>Mirkovice celkem</b>	<b>720</b>
Chabičovice	124
Malčice	79
Mirkovice	304
Svachova Lhotka	70
Zahrádka	52
Žaltice	91

*Pozn: Tyto „rozvojová“ data jsou v územním plánu vztažena k bilanci počtu obyvatel a počtu domů k roku 2011. Vize územního plánu je tedy nastavena tak, že obec Mirkovice v budoucnu bude mít 720 obyvatel, tedy navýšení o 274 obyvatel (vztaženo od roku 2011).*

Navrženou vizi v územním plánu lze hodnotit jako reálnou, neboť v území dochází k nárůstu počtu obyvatel a výstavbě bytů, viz podrobněji níže. Vymezení nových ploch je taktéž veřejným zájmem obce, jehož zákonnou povinností ze zákona o obcích je pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Územní plán nabyl účinnosti v 2.7.2015, jeho změna č. 1 dne 23.5.2020, nicméně tato nevymezoval žádné nové zastavitelné plochy, změna č. 2 dne 15.5.2021. Změna č. 2 vymezila zastavitelnou plochu Z15 pro 18 RD, ve které byla vybudována dopravní a technická infrastruktura a byla zahájena výstavba rodinných domů. S ohledem na zahájenou výstavbu v roce 2021 se tyto údaje nepromítly do výše uvedených statistických dat. Ostatní zastavitelné plochy jsou tedy vymezovány územním plánem z roku 2015. Od vydání územního plánu byla využita cca 45 % zastavitelných ploch.

Z celkové výměry územním plánem a jeho změnou je navrženo pro bydlení 12,92 ha, z čehož bylo dosud využito 5,81 ha (výstavby již proběhla nebo probíhá, je zpracována projektová dokumentace nebo probíhají územní řízení či jsou vydána územní rozhodnutí nebo stavební povolení). Lze konstatovat, že cca 45 % zastavitelných ploch je využito.

Z demografického vývoje je patrné, že došlo k navýšení počtu obyvatel o 19, při započítání využití plochy Z15 o 67 obyvatel, a navýšení počtu rodinných domů také o 19, při započítání plochy Z15 o 37.

Z porovnání reálného rozvoje a vize obce je patrné, že od doby vydání územního plánu dochází k jejímu postupnému naplňování. Pokud by trend rozvoje zůstal zachován, lze konstatovat, že do roku 2040 může dojít k jejímu naplnění.

Rozsah zastavitelných ploch lze na jednu stranu charakterizovat jako odpovídající stále rostoucímu trendu výstavby v obci Mirkovice a stále trvající poptávce po kvalitním bydlení v obci. Na druhou stranu je však nutné rozsah výstavby koordinovat s ohledem na zvyšující se požadavky na veřejnou infrastrukturu. Územní plán z tohoto důvodu vymezuje nové plochy občanského vybavení, plochy veřejného prostranství a taktéž stanovuje podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na koordinaci možného počtu nově vzniklých staveb.

Potřebu, resp. rozsah vymezení nových zastavitelných ploch je taktéž potřeba odvíjet od kvalitativních kritérií, zejména snižování obložnosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Lze do budoucna předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu. Tomu nasvědčují i výše uvedená statistická data, kdy počet obyvatel v obci vzrůstá a stejně tak i s tím se zvyšuje počet bytů. Lze tedy do budoucna důvodně očekávat nárůst potřeby výstavby rodinných domů.

Zároveň je třeba konstatovat, že pro zajištění dynamického rozvoje sídla je vždy nutné vymezit „rezervu“ rozvojových ploch, než je reálná potřeba. Tato skutečnost je dána tím, že při záměrech o využití navržených ploch může vždy dojít k problémům s jejich dostupností – např. z důvodu vlastnických vztahů, problémům se zainvestováním sítí technické a dopravní struktury atd.

Při průměrné obloženosti bytu, kdy v zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obloženost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0–2,4 obyvatel/byt, průměrná obloženost bytů v ČR je cca 2,6, lze očekávat, že pro nárůst počtu obyvatel na 720, tedy nárůst o nových 274 obyvatel je potřeba vymezit

### 9.3 ODBORNÝ ODHAD POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ 2040

počet obyvatel v roce 2011	446
počet obyvatel v roce 2040	720
počet trvale obydlených bytů v roce 2011	156
obloženost bytů	2,6 obyvatel na bytovou jednotku

potřeba bytů pro 720 obyvatel	<b>276 bytů</b>
$720 : 2,6 = 276$	
do roku 2040 je potřeba navýšení o	<b>120 bytů</b>
$276 - 156 = 120$	

- pro období do roku 2040 je třeba navrhnout nové plochy pro bydlení pro cca 120 nových bytů
- celkový počet trvale obydlených bytů bude v roce 240 cca 276
- předpokládaný počet obyvatel v obci Mirkovice v roce 2040 bude 720 obyvatel
- s ohledem na charakter území je potřeba zvažovat rozložení bytů pouze v rodinných domech, tzn. navrhnout plochy pro 120 nových rodinných domů.

potřeba ploch pro nových 120 rodinných domů	12,4 ha
$100 \times 800 + 20 \times 1000 = 10,0$	

nastavená velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> a 1000 m<sup>2</sup> byla stanovena na základě požadované velikosti v územním plánu

$$10,0 + 25 \% (2,4 \text{ ha}) = 12,4$$

25 % = související veřejná infrastruktura

(dopravní a technická infrastruktura, ostatní veřejná prostranství + veřejná zeleň)

V rozsahu návrhu zastavitelných ploch je potřeba ponechat také přiměřenou rezervu ve výši cca 20 % pro možné přírůstky, a to z důvodu

- možné snížené obloženosti bytů. V zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obloženost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0–2,4 obyvatel/byt, průměrná obloženost bytů v ČR je cca 2,6. Lze tedy předpokládat, že obloženost bytů v řešeném území by se měla z dnešní hodnoty 2,65 snížit, a to s ohledem na trend vývoje ČR i EU, kde dochází k setrvalému poklesu obloženosti bytů (potřeba více bytů než předpokládaných 120),
- nedostupnosti některých pozemků z důvodu vlastnických vztahů (potřeba větší rozlohy zastavitelných ploch než předpokládaných 12 ha,

- zohlednění stárnutí bytového fondu, průměrná roční intenzita odpadu bytů cca 0,22 % (potřeba více bytů než předpokládaných 120),
- využití některých ploch pro bydlení umožňující vícero funkcí, tedy i pro podnikání nebo občanské vybavení a nebudou tedy využity pouze pro bydlení.

Při předpokládaném počtu obyvatel v obci Mirkovice, jenž bude dosahovat v roce 2040 cca 720 obyvatel, je potřeba vymezit cca 120 nových bytů, tzn. navrhnout nové plochy pro bydlení o celkové velikosti cca 12,4 ha. S ohledem na ponechání přiměřené rezervy ve výši 20 % **je potřeba navrhnout nové plochy pro bydlení o celkové velikosti cca 14,8 ha.**

Územní plán Mirkovice, v platném znění vymezuje zastavitelné plochy určené pro bydlení o celkové rozloze 12,9 ha s předpokládaným nárůstem na 720 obyvatel.

#### 9.4 ZDŮVODNĚNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Lze tedy konstatovat, že vymezené rozvojové plochy v územním plánu Mirkovice jsou i přes probíhající výstavbu dostatečné, mírně poddimenzované. Je tedy vhodné reagovat na aktuální poptávku v dílčích územích a zastavitelné plochy nebo plochy přestavby vhodně dále doplňovat. Změna č. 3 územního plánu

Změnou č. 3 územního plánu Mirkovice dochází k návrhu 5,72 ha nových zastavitelných ploch, přičemž pro výstavbu bydlení je z toho vymezeno 4,64 ha, dále 0,16 ha pro občanskou vybavenost, 0,47 ha pro novou komunikaci a 0,45 ha pro veřejnou zeleň.

Návrhem nové zastavitelné plochy Z34 tak vzniká jednak doplnění o chybějící zastavitelné plochy pro předpokládaný rozvoj obce navržený územním plánem a dále dochází k návrhu plochy pro nových 28 rodinných domů. Omezení nové zastavitelné plochy na 28 rodinných domů je stanoveno s ohledem na zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot a z důvodu zajištění výstavby odpovídající kvalitnímu architektonickému ztvárnění stanovila podrobné podmínky prostorového uspořádání.

Zastavitelná plocha Z34 je vymezena z důvodu umožnění rozvoje sídla Svachova Lhotka a zajištění dostatku ploch pro bydlení v kvalitním prostředí a s ohledem na předpokládaný rozvoj a možnosti obce Mirkovice. Je tedy patrné, že změnou č. 3 územního plánu Mirkovice dochází pouze k vhodnému doplnění již využitých ploch.

Zastavitelná plocha Z34 je navržena o velikosti 4,64 ha, kdy 1,4 ha má za cíl pokrýt chybějící rozsah ploch pro předpokládaný rozvoj obce pro 720 obyvatel a zbývající plocha 3,3 ha je určena pro navýšení rozvoje pro samotné sídlo Svachova Lhotka. V tomto sídle je vymezena zastavitelná plocha o velikosti 1,3 ha, ve které by měli být realizovány dva rodinné domy. V současné době probíhá projektová příprava a je předpoklad brzkého zastavění plochy. Tato zastavitelná plocha a nově vymezovaná zastavitelná plocha Z34 mají větší velikost při menší zastavitelnosti, a to z důvodu velikosti stavebních pozemků S ohledem na sídlo Svachova Lhotka není možné navrhovat stavební pozemky o menší velikosti, ale naopak s ohledem na charakter území je nutné navrhovat velké stavební pozemky. Z tohoto důvodu i plocha pro 28 rodinných domů je navrhována o velikosti 4,64 ha, kdy průměrná velikost stavebního pozemku je 1657 m<sup>2</sup>.

Územní plán po vydání změny č. 3 bude pro bydlení navrhovat celkem 17,54 ha přičemž pro navrhovaný rozvoj je potřeba 14,8 ha. Rozdíl plochy 2,74 ha je navržen z důvodu pokrytí možnosti výstavby v sídle Svachova Lhotka na pozemcích, které musí být s ohledem na charakter zástavby větší výměry než 800 m<sup>2</sup> navrhovaných územním plánem pro ostatní sídla a 1000 m<sup>2</sup> pro vesnickou památkovou zónu Mirkovice. V současné době je připravována realizace záměru výstavby na jediné rozvojové ploše v sídle Mirkovice. Po uskutečnění zástavby v této ploše, a to

v počtu dvou rodinných domů, tak budou veškeré rozvojové plochy v sídle Svachova Lhotka vyčerpané. Plocha vymezená změnou č. 3 tak umožní další rozvoj sídla Svachova Lhotka.

Potřebnost vymezení nové rozvojové plochy, kromě výše uvedeného důvodu spočívá taktéž v umožnění rozvoje stávajícího areálu „Svachovka“, kde je provozován pivovar, restaurace, lázně, destilérka, hotel, čokoládovna a golfové hřiště. S ohledem na vytíženost stávajícího areálu je potřeba jeho rozšíření, resp. v nově vymezované ploše by mělo být realizována občanská vybavenost, tj. prodejna pivovaru, destilérky a čokoládovny.

Závěrem lze shrnout, že vymezená plocha svým rozsahem je adekvátní, neboť jednak pokrývá předpokládaný rozvoj obce Mirkovice a dalších sídel v jeho správním území a taktéž umožňuje další rozvoj stávajícího areálu „Svachovka“.

Taktéž z hlediska potřeby vymezení zastavitelné plochy Z34 lze zmínit:

- Plocha nebude využívána jako rekreační, ale pouze pro výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení. Takto je uzavřena dohoda mezi investorem záměru a obcí.
- V souvislosti s realizací výstavby v ploše Z34 dojde k úpravě křižovatky v obci Chabičovice a úpravám na stávající komunikaci Chabičovice – Svachova Lhotka, kdy část nákladů bude hradit investor záměru.
- Zastavitelná plocha Z34 je vymezována v návaznosti na komunikaci a sítě technické infrastruktury.
- Část zastavitelné plochy Z34 je určeno pro veřejnou zeleň, tedy zeleň určenou veřejnému užívání bez omezení.
- S ohledem na rozsah plochy a závazku trvalého bydlení bude mít vymezení plochy kladný ekonomický přínos pro obec (nárůst počtu obyvatel, vyšší příspěvek od státu obci, vyšší výběr z daně za nemovitost atd.).
- Část zastavitelné plochy Z34 je určeno pro občanskou vybavenost pro prodejnu pivovaru, destilérky a čokoládovny. V důsledku toho dojde k nabídce pracovních míst a možnosti zaměstnání občanů obce Mirkovice.
- V rámci plochy Z34 bude umožněn průchod cyklostezky krajského významu.

Závěrem je taktéž nutné zdůraznit, že navržený rozvoj je tak pro celé správní území obce maximální a dále již nepřekročitelný.

## 10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy bylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Mirkovice z hlediska vlivů na životní prostředí a dále byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, bylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Závěry vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

*Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace: „změny územního plánu“ na životní prostředí (dále jen vyhodnocení) bylo zpracováno na základě koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES č. j. KUJCK KUJCK 50764/2020, ve kterém krajský úřad vznesl požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.*

*Vyhodnocení je zpracováno metodou interaktivního posouzení "ex-ante", vytvářené souběžně s konceptem posuzované změny územního plánu. Vyhodnocení bylo zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na charakter projednávané změny územního plánu a charakter řešeného území.*

*Vyhodnocení SEA neurčuje žádné plochy ke změně vymezení případně k úpravě nastavených regulativů. Všechny připomínky byly uplatněny v průběhu tvorby změny územního plánu a byly bezesbýtku do její podoby a znění zapracovány.*

*Nebyly identifikovány žádné významné negativní vlivy, pro které by bylo vhodné navrhnout případnou plochu k vyjmutí z řešení, případně úprava regulativů ploch. Obvyklým mírně negativním vlivem je dotčení chráněných půd ZPF bonit I. a II. třídy, nicméně v případě změny nedochází k žádným novým zaborům půdního fondu.*

*V posuzovaných návrhových plochách nebyly identifikovány kumulativní výrazně negativní vlivy případně vlivy projevující se ve své synergii, které by vyžadovaly návrh speciálních kompenzačních opatření.*

*V závěru hodnocení SEA je konstatováno, že posuzovaná dokumentace v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními strategickými dokumenty. Na základě posouzení z hlediska předpokládaných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví zpracovatel navrhuje, aby příslušný úřad vydal souhlasné stanovisko k posuzované změně územně plánovací dokumentace.*

Z hodnocení SEA vyplynuli níže uvedené podmínky:

- *Zpracovat do regulativu ploch bydlení nízkopodlažní B požadavek, aby dešťové vody z budov byly jímány v rámci funkční plochy B a pozemku vlastníka;*
- *Zpracovat do regulativu ploch veřejných prostranství PV a ZV aby dešťové vody ze zpevněných ploch byly zasakovány v rámci lokality;*
- *Zpracovat do změny územního plánu polohu pro ČOV;*
- *Doporučujeme upravit v regulativu ploch doporučenou zeleň. Olše šedá, lepkavá i vrba bílá a topol černý jsou druhy s výraznými nároky na zvýšenou hladinu spodní vody. Vrba bílá pak do lokalit vyšších vegetačních stupňů vůbec nevystupuje (ve vyšších polohách bývá pěstována jako nízký na hlavu řezaný keř). Topol černý svojí relativní krátkověkostí a výrazným vzrůstem (chybně je regulativem uveden ve výškách do 25 m, běžně dorůstá 30–40 m) může být do budoucna spíše přítěží.*

Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES ve svém stanovisku ze dne 3.1.2022 č.j. KUJCK 1064/2022 požadoval dopracování vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí podle přílohy ke stavebnímu zákonu v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.3 územního plánu Mirkovice na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivu na životní prostředí SEA návrhu změny územního plánu Mirkovice bylo dopracováno o požadavky krajského úřadu. Na základě tohoto dopracování byl doplněn i další požadavek, a to

- *Doporučujeme, aby byl prověřen rozsah zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Mirkovice a plochy dlouhodobě nevyužité byly z územního plánu Mirkovice vypuštěny. Jako nejvhodnější nástroj se jeví zpráva o uplatňování územního plánu Mirkovice za minulé období, která je v současné době pořizována.*

Změny č.3 územního plánu Mirkovice tyto požadavky respektuje následovně:

- *Zpracovat do regulativu ploch bydlení nízkopodlažní B požadavek, aby dešťové vody z budov byly jímány v rámci funkční plochy B a pozemku vlastníka.*

Stávající územní plán Mirkovice řeší zasakování dešťových vod a stejně tak změna územního plánu definuje maximální zastavitelnosti pozemků, aby bylo zajištěno i zasakování dešťových vod na stavebních pozemcích. Není tedy nutné tuto podmínku do územního plánu včleňovat.

- *Zpracovat do regulativu ploch veřejných prostranství PV a ZV aby dešťové vody ze zpevněných ploch byly zasakovány v rámci lokality.*

Stávající územní plán Mirkovice řeší zasakování dešťových vod a stejně tak změna územního plánu definuje maximální zastavitelnosti pozemků, aby bylo zajištěno i zasakování dešťových vod na stavebních pozemcích. Není tedy nutné tuto podmínku do územního plánu včleňovat.

- *Zpracovat do změny územního plánu polohu pro ČOV.*

Ve změně územního plánu není nutné vymezovat konkrétní plochu ČOV, neboť její umístění na pozemku parc. č. 1021 v k. ú. Chabíčovice je stávajícím územním plánem umožněno. Pozemek je ve stejném vlastnictví, jako pozemek řešený změnou č. 3. Investor změny územního plánu a budoucí stavebník tak má zajištěnou možnost realizace ČOV na uvedeném pozemku, v návaznosti na stávající vodoteč.

- *Doporučujeme upravit v regulativu ploch doporučenou zeleň. Olše šedá, lepkavá i vrba bílá a topol černý jsou druhy s výraznými nároky na zvýšenou hladinu spodní vody. Vrba bílá pak do lokalit vyšších vegetačních stupňů vůbec nevystupuje (ve vyšších polohách bývá pěstována jako nízký na hlavu řezaný keř). Topol černý svojí relativní krátkověkostí a výrazným vzrůstem (chybně je regulativem uveden ve výškách do 25 m, běžně dorůstá 30–40 m) může být do budoucna spíše přítěží.*

Doporučení na možnou změnu zeleně bylo konzultováno s odborníky v oboru krajinářská architektura a na základě této konzultace byla možnost uvedené výsadby v návrhu změny územního plánu i nadále ponechána.

- *Doporučujeme, aby byl prověřen rozsah zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Mirkovice a plochy dlouhodobě nevyužité byly z územního plánu Mirkovice vypuštěny. Jako nejvhodnější nástroj se jeví zpráva o uplatňování územního plánu Mirkovice za minulé období, která je v současné době pořizována.*

Jedná se pouze o doporučení, nicméně po konzultaci se zástupci obce budou veškeré vymezené zastavitelné plochy prověřovány. Z územního plánu budou vypuštěny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy, jak je uvedeno ve vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES ve svém stanovisku ze dne 3.1.2022 č.j. KUJCK 1064/2022 požadoval dopracování vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí podle přílohy ke stavebnímu zákonu v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky na dopracování:

1. Dopracovat vyhodnocení z hlediska ochrany ZPF (konkrétní opatření). Krajský úřad doporučuje při dopracování Vyhodnocení SEA zohlednit nesouhlasně stanovisko dotčeného orgánu ZPF uplatněného v rámci veřejného projednání o návrhu změny č. 3 OP v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona.
2. Dopracovat kapitolu 6. /Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant územního plánu, včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných/ - vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů. Návrh kompenzačních opatření v rámci správního území Mirkovice zabrání vzniku či minimalizuje působení kumulativních a synergických vlivů.
3. Doplnit kapitolu 8. /Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí, / o požadovaná vyhodnocení.
4. Doplnit kapitolu 12. /Netechnické shrnutí výše uvedených údajů/ o požadovaná vyhodnocení.
5. Na základě výsledků dopracovaného Vyhodnocení SEA upravit Přílohu č. 1 — Stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.3 územního plánu Mirkovice na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivu na životní prostředí SEA návrhu změny územního plánu Mirkovice bylo dopracováno o výše uvedené požadavky. Po tomto dopracování, které lze hodnotit jako nepodstatnou úpravu nemající dopady do závěrů SEA, bylo zažádáno o nové stanovisko krajského úřadu. Krajský úřad uplatnil souhlasné stanovisko č.j. KUJCK 85822/2022 ze dne 8.7.2022 s níže uvedenými podmínkami.

*Krajský úřad jako příslušný orgán podle § 20 a § 22 písm. e) zákona v y d á v á, ve smyslu ustanovení § 10i zákona a podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona*

### **SOUHLASNÉ STANOVISKO:**

#### **k posouzení vlivů provádění**

#### **návrhu změny č. 3 územního plánu Mirkovice**

*Souhlasné stanovisko k návrhu změny ÚP se vydává při dodržení následujících opatření a požadavků:*

1. *vyřadit dlouhodobě nevyužitá zastavitelná plocha vymezená v územním plánu Mirkovice a to tak, že rozsah zastavitelných ploch bude prověřen a redukován úměrně k rozsahu nově navržené zastavitelné plochy Z34 (dohoda mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem ochrany ZPF ze dne 24. 6. 2022),*

2. *zpracovat do regulativu ploch bydlení nízkopodlažní B požadavek, aby dešťové vody z budov byly jímány v rámci funkční plochy B a pozemku vlastníka,*
3. *zpracovat do regulativu ploch veřejných prostranství PV a ZV, aby dešťové vody ze zpevněných ploch byly zasakovány v rámci lokality,*
4. *zpracovat do změny ÚP polohu pro ČOV,*
5. *zajistit prostupnost řešeného území pro pěší a cyklisty ve směru východ – západ,*
6. *zajistit výsadbu zeleně podél stávající komunikace,*
7. *navrhnout výškové uspořádání zástavby tak, aby byla zachována ochrana krajinného rázu,*
8. *doplnit regulativ doporučené zeleně pro plochu PV a ZV – olše šedá, lepkavá i vrba bílá a topol černý.*

*Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a nelze se proti němu odvolat a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.*

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Stanovisko SEA není závazné, nicméně ve změně č.3 územního plánu Mirkovice je zohledněno následovně.

1. *vyřadit dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy vymezené v územním plánu Mirkovice a to tak, že rozsah zastavitelných ploch bude prověřen a redukován úměrně k rozsahu nově navržené zastavitelné plochy Z34 (dohoda mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem ochrany ZPF ze dne 24. 6. 2022)*

Veškeré vymezené zastavitelné plochy budou prověřovány ve zprávě o uplatňování, jak doporučilo vyhodnocení SEA. Z územního plánu vypuštěny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy, jak je uvedeno ve vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Zmiňovaná dohoda se na toto vyhodnocení přímo odvolává.

2. *zpracovat do regulativu ploch bydlení nízkopodlažní B požadavek, aby dešťové vody z budov byly jímány v rámci funkční plochy B a pozemku vlastníka*

Stávající územní plán Mirkovice řeší zasakování dešťových vod a stejně tak změna územního plánu definuje maximální zastavitelnosti pozemků, aby bylo zajištěno i zasakování dešťových vod na stavebních pozemcích. Není tedy nutné tuto podmínku do územního plánu včleňovat.

3. *zpracovat do regulativu ploch veřejných prostranství PV a ZV, aby dešťové vody ze zpevněných ploch byly zasakovány v rámci lokality*

Stávající územní plán Mirkovice řeší zasakování dešťových vod a stejně tak změna územního plánu definuje maximální zastavitelnosti pozemků, aby bylo zajištěno i zasakování dešťových vod na stavebních pozemcích. Není tedy nutné tuto podmínku do územního plánu včleňovat.

4. *zpracovat do změny ÚP polohu pro ČOV,*

Ve změně územního plánu není nutné vymezovat konkrétní plochu ČOV, neboť její umístění na pozemku parc. č. 1021 v k. ú. Chabíčovice je stávajícím územním plánem umožněno. Pozemek je ve stejném vlastnictví, jako pozemek řešený změnou č. 3. Investor změny

územního plánu a budoucí stavebník tak má zajištěnou možnost realizace ČOV na uvedeném pozemky, v návaznosti na stávající vodoteč.

*5. zajistit prostupnost řešeného území pro pěší a cyklisty ve směru východ – západ*

Změna č. 3 vymezuje v řešeném území pěší trasy, plochy veřejných prostranství, které toto propojení umožňují, resp. je s nimi v návrhu změny přímo počítáno.

*6. zajistit výsadbu zeleně podél stávající komunikace*

Změna územního plánu podél stávající komunikace vymezuje plochy pro výsadbu zeleně, a to stromů středně velkých a velkých.

*7. navrhnout výškové uspořádání zástavby tak, aby byla zachována ochrana krajinného rázu*

Ochrana krajinného rázu byla v rámci změny č. 3 přímo řešena, byly vyhodnoceny i dálkové pohledy na lokalitu (řešené území změny) z hlediska možného ovlivnění krajiny budoucí zástavbou. Regulativy prostorového uspořádání jsou navrženy tedy ve změně tak, aby podoba budoucí zástavby krajinný ráz negativně neovlivňovala.

*8. doplnit regulativ doporučené zeleně pro plochu PV a ZV – olše šedá, lepkavá i vrba bílá a topol černý.*

Jedná se pouze o doporučení, nicméně po konzultaci se zástupci obce budou veškeré vymezené zastavitelné plochy prověřovány. Z územního plánu budou vypuštěny dlouhodobě nevyužitá zastavitelná plocha, jak je uvedeno ve vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

## 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 3 územního plánu Mirkovice nedochází k vymezení záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

## 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 3 územního plánu Mirkovice dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu, k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa nedochází.

#### 14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) – ZASTAVITELNÉ PLOCHY

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
<b>Z34</b>	plochy bydlení	5,72	0	0	2,20	0	3,52
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>5,72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,20</b>	<b>0</b>	<b>3,52</b>

Řešené území změny nezasahuje do pozemků, na kterých by bylo realizováno odvodnění, závlahy nebo stavby k ochraně pozemků před erozní činností vody.

#### 14.2 VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K PŘEDPOKLÁDANÉMU ROZVOJI OBCE MIRKOVICE

Vyhodnocení rozsahu vymezení zastavitelných ploch změnou č. 3 územního plánu Mirkovice s ohledem na předpokládaný rozvoj obce je podrobněji uvedeno v kapitole 9 Prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch. Lze shrnout, že z celkové výměry 12,92 ha bylo dosud využito cca 45 % zastavitelných ploch.

Lze tedy konstatovat, že vymezené rozvojové plochy v územním plánu Mirkovice jsou i přes probíhající výstavbu dostatečné, nicméně je vhodné reagovat po na aktuální poptávku v dílčích územích a zastavitelné plochy nebo plochy přestavby vhodně dále doplňovat. Vymezení nových ploch je taktéž veřejným zájmem obce, jehož zákonnou povinností ze zákona o obcích je pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Změnou č. 3 územního plánu Mirkovice dochází k návrhu 5,72 ha nových zastavitelných ploch, přičemž pro výstavbu bydlení je z toho vymezeno 4,64 ha, dále 0,16 ha pro občanskou vybavenost, 0,47 ha pro novou komunikaci a 0,45 ha pro veřejnou zeleň.

Návrhem nové zastavitelné plochy tak vzniká adekvátní náhrada za již využitých zastavitelných ploch.

Je tedy patrné, že změnou č. 3 územního plánu Mirkovice dochází pouze k vhodnému doplnění již využitých ploch a umožnění rozvoje stávajícího areálu „Svachovka“. Viz podrobněji kapitola 9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

#### 14.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

Změnou č. 3 územního plánu Mirkovice nedochází k záborům půd I. a II. třídy ochrany.

#### 14.4 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

Z důvodu dostatečného pokrytí nabídky rozvojových ploch s ohledem na rozvojový potenciál obce Mirkovice (viz podrobněji kapitola 9 Prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch) jsou změnou č. 2 navrhovány nové zastavitelné plochy. Z hlediska možného záboru zemědělského

fondy lze navrženou zastavitelnou plochu akceptovat, neboť zájem na rozvoji obce převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zároveň s ohledem na zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot a z důvodu zajištění výstavby odpovídající kvalitnímu architektonickému ztvárnění stanovila podrobné podmínky prostorového uspořádání.

Zastavitelná plocha Z34 je vymezena z důvodu umožnění rozvoje sídla Svachova Lhotka a zajištění dostatku ploch pro bydlení v kvalitním prostředí a s ohledem na předpokládaný rozvoj a možnosti obce Mirkovice. S ohledem na předpokládaný rozvoj je omezen počet stavebních parcel v zastavitelné ploše pouze na 28.

#### **Obecně k záborům půdního fondu III., IV. a V. třídy ochrany**

- zastavitelná plocha nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- zastavitelná plocha nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- zastavitelná plocha je vymezená v pouze nezbytně nutném rozsahu, (nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu),
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

#### 14.5 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 3 územního plánu Mirkovice nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa.

## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Ke změně územního plánu nebyly uplatněny námitky.

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Ke změně územního plánu nebyly uplatněny připomínky.

### **Poučení**

Proti změně č. 3 územního plánu Mirkovice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Roman Fučík**

starosta obce

---

**Miroslav Jedlička**

místostarosta obce