

vyhodnocení předpokládaných vlivů  
změny č.3 územního plánu Mirkovice  
na udržitelný rozvoj území

## OBSAH

---

<b>1</b>	<b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH.....</b>	<b>3</b>
3.1	identifikované hodnoty .....	3
3.2	identifikované problémy nebo střety k řešení .....	3
3.3	horninové prostředí.....	4
3.4	vodní režim .....	4
3.5	kvalita životního prostředí .....	4
3.6	příroda a krajina – ochrana přírody .....	4
3.7	zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky k plnění funkce lesa (PUPFL).....	8
3.8	dopravní a technická infrastruktura .....	13
3.9	sociodemografické podmínky a bydlení.....	14
3.10	rekreace a cestovní ruch .....	14
3.11	ekonomické a hospodářské podmínky .....	14
3.12	bezpečnost a ochrana obyvatel.....	14
3.13	občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství.....	14
3.14	širší územní vztahy, prostorové a funkční uspořádání území, struktura osídlení .....	14
<b>4</b>	<b>PŘÍPADNÉ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA JINÉ SKUTEČNOSTI OVLIVNĚNÉ NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM, AVŠAK NEPODCHYCENÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, NAPŘÍKLAD SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMECH A ROZBORECH .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘÍNOSU ÚZEMNÍHO PLÁNU K NAPLNĚNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ OBSAŽENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....</b>	<b>15</b>
5.1	republikové priority územního plánování.....	15
5.2	priority územního plánování kraje .....	15
<b>6</b>	<b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ – SHRUTÍ .....</b>	<b>16</b>
6.1	shrnutí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	16
6.2	shrnutí výsledku hodnocení SEA .....	17
<b>7</b>	<b>VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZLEPŠOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ A JEJICH SOULAD .....</b>	<b>18</b>

## 1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona je přílohou č. 1 tohoto vyhodnocení.

## 2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Orgán ochrany přírody významný vliv na tato území vyloučil. Vyhodnocení není proto zpracováno.

## 3 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH

Vyhodnocení vlivů územního plánu na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech. Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) České Krumlov byly ve své 5. aktualizaci zpracovány městským úřadem Český Krumlov.

Rozbor udržitelného rozvoje území zahrnuje zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb. Rozbor udržitelného rozvoje území dále obsahuje vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Závěr rozboru tvoří určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Návrh územního plánu reaguje na současný stav přírodních podmínek a demografických a ekonomických charakteristik území, které představují sledované jevy v rámci podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území ÚAP podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

### 3.1 IDENTIFIKOVANÉ HODNOTY

V řešeném území změny ani v jejím bezprostředním okolí se nenacházejí podle ÚAP žádné hodnoty.

Lze tedy konstatovat, že změna územního plánu svým řešením (změnou funkčního využití a nastavenými podmínkami prostorového uspořádání) negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny v územním plánu je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Změna územního plánu tuto koncepci zásadním způsobem nemění, změna územního plánu nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k její fragmentaci.

### 3.2 IDENTIFIKOVANÉ PROBLÉMY NEBO STŘETY K ŘEŠENÍ

V řešeném území změny ani v jejím bezprostředním okolí nebyly identifikovány žádné problémy či střety k řešení.

### 3.3 HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ

V řešeném území změny ani v její bezprostřední návaznosti není evidován žádný dobývací prostor, stanovený dle § 29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění.

### 3.4 VODNÍ REŽIM

Změnou funkčního využití, resp. vymezením nové zastavitelné plochy nedojde k negativnímu ovlivnění vodního režimu v řešeném území ani v jeho okolí.

### 3.5 KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Významným uvažovaným zdrojem hluku je trasa stávající silnice do sídla Svachova Lhotka. Z pohledu dopravní zátěže je pak mírné navýšení obytných kapacit v území vlivem posuzované změny územního plánu zcela akceptovatelné včetně uvažovaných parkovacích kapacit.

Vliv na ovzduší a klima je možné hodnotit jako akceptovatelný, neboť nárůst imisí navýšením dopravy naplněním zastavitelné plochy není nijak markantní. Také ovlivnění klimatu realizací staveb a zpevněných je v dané oblasti zcela akceptovatelný nadto je zde uvažováno s rozvojem nezastavěných veřejných prostranství a hojného zastoupení sídelní zeleně.

### 3.6 PŘÍRODA A KRAJINA – OCHRANA PŘÍRODY

Změna územního plánu koordinuje územní rozvoj obce se zájmy obecné ochrany přírody a krajiny, tedy zvláště s ohledem na krajinný ráz území, významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability.

Změna územního plánu nemění stávající koncepci ochrany přírody a krajiny. Navržená změna využití ploch s rozdílným způsobem využití a taktéž ani navržené změny prostorového uspořádání nepředstavují ohrožení ochrany přírody.

Dle ÚSOP AOPK nezasahuje do řešeného území žádné maloplošné či velkoplošné ZCHÚ.

Dle ÚSOP AOPK nezasahuje do řešeného území plocha přírodního parku.

Dle ÚSOP AOPK nejsou návrhovými plochami dotčeny žádné památné stromy.

V řešeném území se nenachází žádný z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků. Významné krajinné prvky registrované podle § 6 zákona v území nejsou zastoupené.

V řešeném území se nenachází žádný prvek soustavy natura 2000.

V řešeném území se nenachází žádný prvek ÚSES.

V řešeném území se nenachází migračně významné koridory a území leží mimo migračně významná území.

Z pohledu možného ovlivnění hodnot krajinného rázu posuzovanou změnou územního plánu lze konstatovat, že negativní ovlivnění hodnot krajinného rázu, pro které by mohlo být uvažováno o neakceptování záměru, není v daném území předpokládáno a posuzovaná změna územního plánu je z pohledu předpokládaného vlivu na krajinný ráz akceptovatelná.

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)

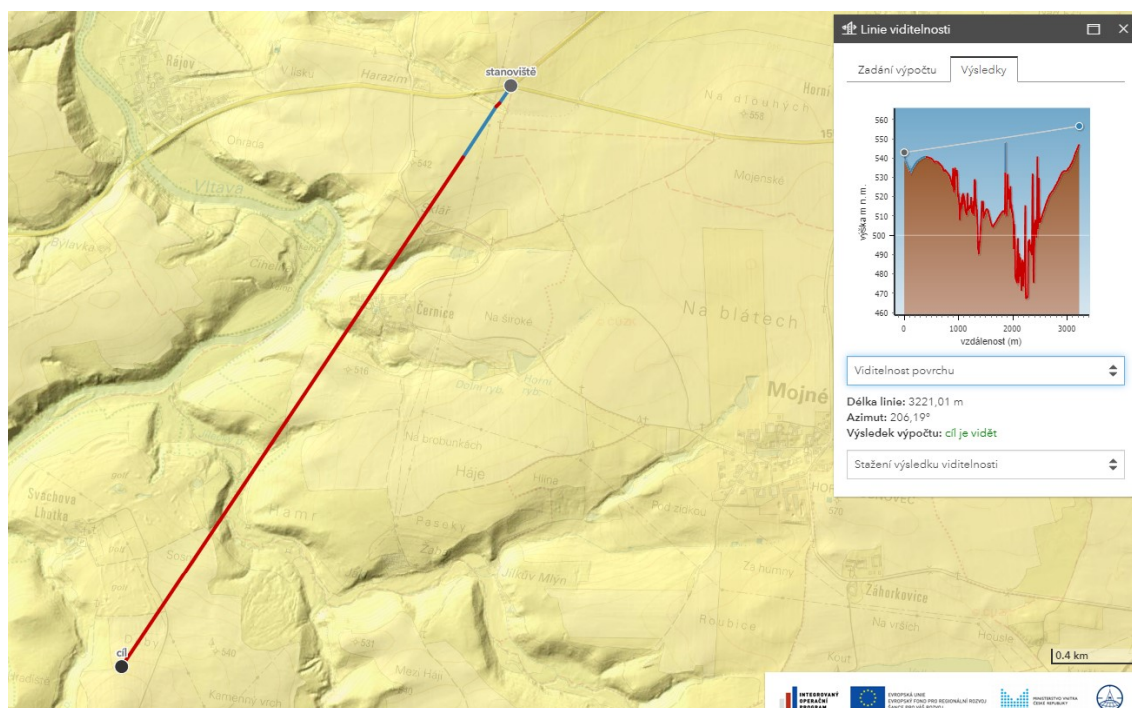
V případě dálkových pohledů se výrazně v krajinném obrazu uplatňuje výrazný georeliéf lesnaté hornatiny se zřetelnými terénními dominantami, tvořený velkým podíl lesních porostů a bohatou prostorovou členitostí krajiny. V panoramatech se uplatňuje zřetelná linie terénní morfologie (lesnaté horizonty,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

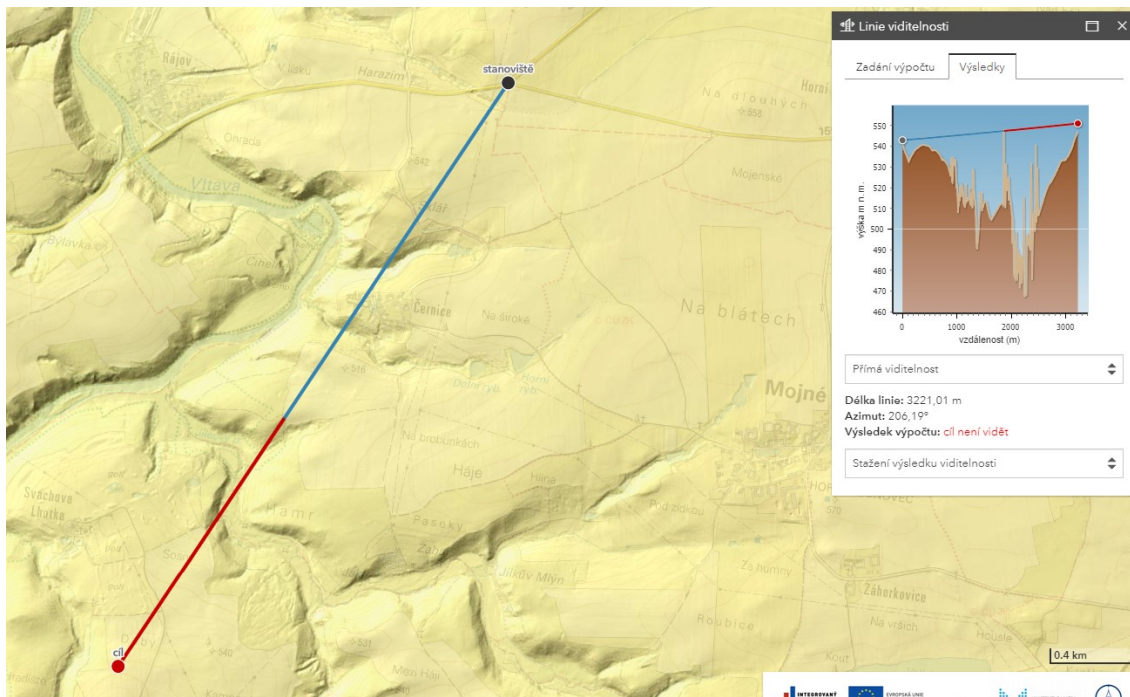
Vzhledem ke skutečnosti, kdy navrhovaná zástavba je s ohledem na výrazné omezení budoucí zastavitelnosti (procentem zastavitelnosti a maximálním počtem staveb), návrhem vysokého zastoupení zeleně bude se v případě dálkových pohledů uplatňovat především výsadba zeleně zahrad v kombinaci se střechami staveb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

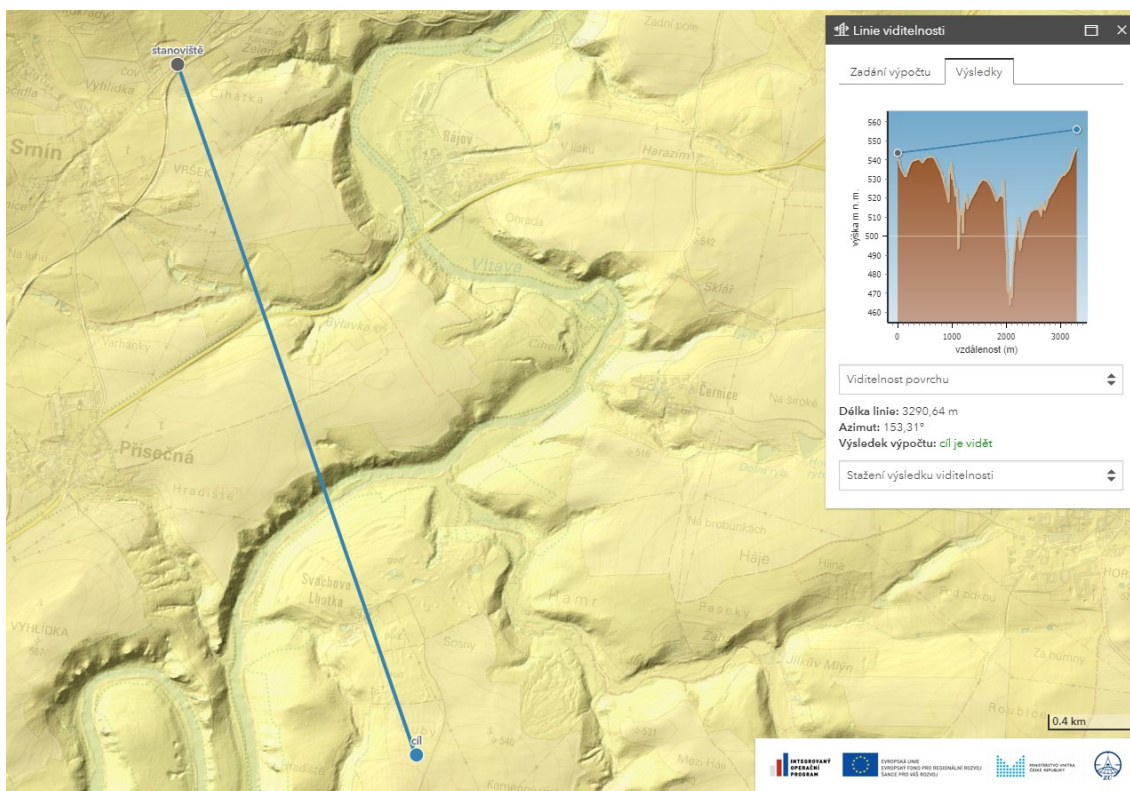
Navrhovaná zástavba s ohledem ke vzdálenosti a morfologii terénu se nebude výrazněji uplatňovat v krajinném obrazu. S ohledem na omezenou výseč pozorovaného místa v panoramatu, krajinném rámci, bude viditelná pouze část zastavitelné plochy. Viditelné budou části některých staveb a vrcholy některých střech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



### 3.7 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Změnou územního plánu dochází k záborům zemědělského půdního fondu. Pro odůvodnění potřeby vymezení nové zastavitelné plochy bylo provedeno i 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 %.

### **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 obložnosti bytu, kdy v zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obložnost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0–2,4 obyvatel/byt, průměrná obložnost 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

## 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
obložnost bytů	2,6 obyvatel na bytovou jednotku

potřeba bytů pro 720 obyvatel **276 bytů**

$$720 : 2,6 = 276$$

do roku 2040 je potřeba navýšení o **120 bytů**

$$276 - 156 = 120$$

- 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 2040 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 obložnosti bytů. V zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obložnost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0–2,4 obyvatel/byt, průměrná obložnost bytů v ČR je cca 2,6. Lze tedy předpokládat, že obložnost 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 obložnosti 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.

## 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 vyčerpány. 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 vytiženost 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 potřebnosti 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.

## 4 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.

### 4.1 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

---

Změna nemá podstatný vliv na dopravní infrastrukturu, nicméně realizace nové výstavby vyvolá nutné úpravy stávající komunikace a nevhodné křižovatky v sídle Chabičovice. Změna však tyto úpravy neřeší, neboť stávající územní plán tyto úpravy umožňuje.

Z pohledu dopravní zátěže je tedy mírné navýšení obytných kapacit u důvodu změny funkčního využití a nastavení podmínek prostorového uspořádání zcela akceptovatelné včetně uvažovaných parkovacích kapacit.

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

---

Změna nemá vliv na technickou infrastrukturu. Z hlediska řešení technické infrastruktury bude nová výstavba odkanalizována do centrální ČOV s recipientem do Chabičovického potoka, připojení bude



realizováno na stávající vodovod a dále se počítá s využitím elektrické energie a tepla z nedaleké bioplynové stanice.

#### 4.2 SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ

Návrhem změny územního plánu dochází k vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou rodinných domů a výškou odpovídající charakteru území a v neposlední řadě i vytvoření kvalitních veřejných prostranství. S ohledem na zachování hodnot v území, navázání na kvalitní architekturu a stanovení dostatečného zastoupení zeleně na stavebních pozemcích a veřejných prostorech změna územního plánu definuje ve změně územního plánu i prvky regulačního plánu, zejména podmínky prostorového uspořádání.

Z pohledu kvality bydlení je tak navržená změna akceptovatelná.

#### 4.3 REKREACE A CETOVNÍ RUCH

S ohledem na charakter změny, kdy jsou vymezovány plochy určené pro bydlení, lze konstatovat, že návrhem změny nedochází k ovlivnění rekreace.

#### 4.4 EKONOMICKÉ A HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

Změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití dochází k umožnění využití části řešeného území i pro občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Tímto řešením je tak umožněno polyfunkční využití části řešeného území. Změna územního plánu tak má pozitivní vliv na hospodářské podmínky.

#### 4.5 BEZPEČNOST A OCHRANA OBYVATEL

Změnou funkčního využití nedojde k negativnímu ovlivnění bezpečnosti a ochrany obyvatelstva.

#### 4.6 OBČANSKÁ VYBAVENOST VČETNĚ JEJÍ DOSTUPNOSTI A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití dochází k umožnění využití části řešeného území i pro občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Změna územního plánu tak má pozitivní vliv na možnou realizaci staveb občanského vybavení.

Z hlediska možnosti realizace a dostupnosti veřejných prostranství dochází změnou územního plánu k jejich dostatečně velkému vymezení.

Změna územního plánu má tak má pozitivní vliv na dostupnost veřejných prostranství a občanskou vybavenost.

#### 4.7 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY, PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, STRUKTURA OSÍDLENÍ

Změna územního plánu nemá vliv na širší vazby v území. K jedinému ovlivnění dochází skrz dopravní infrastrukturu. Realizace nové výstavby vyvolá nutné úpravy stávající komunikace a nevhodné křižovatky v sídle Chabičovice. Změna však tyto úpravy neřeší, neboť stávající územní plán tyto úpravy umožňuje. Podoba těchto úprav vyplyne až podrobnější dokumentace navazující na změnu územního plánu.

## 5 PŘÍPADNÉ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA JINÉ SKUTEČNOSTI OVLIVNĚNÉ NAVRŽENÝM ŘEŠENÍM, AVŠAK NEPODCHYCENÉ V ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, NAPŘÍKLAD SKUTEČNOSTI ZJIŠTĚNÉ V DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMECH A ROZBORECH

Nebyly zjištěny jiné skutečnosti ovlivnitelné navrhovaným řešením nad rámec jevů podchycených územně analytickými podklady.

## 6 VYHODNOCENÍ PŘÍNOSU ÚZEMNÍHO PLÁNU K NAPLNĚNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ OBSAŽENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

### 6.1 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. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna územního plánu nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Mirkovice, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

### 6.2 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 územního plánu.

#### **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 zábery 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.
- 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

**priority pro zajištění  
hospodářského  
rozvoje**

**priority pro zajištění  
sociální soudržnosti  
obyvatel**

- stávajícím územním plánem, které by měly negativní vliv na kulturní či civilizační hodnoty.
- 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.

## **7 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ – SHRNUTÍ**

### **7.1 SHRNUTÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Český Krumlov, resp. rozbor udržitelného rozvoje území, vyhodnotil správní území obce Mirkovice, z hlediska pilířů udržitelného rozvoje následovně:

- vyhodnocení vyváženosti podmínek ekonomického pilíře +
- vyhodnocení vyváženosti podmínek environmentálního pilíře 0

- vyhodnocení vyváženosti podmínek sociodemografického pilíře +

Vyhodnocení pilíře pro hospodářský rozvoj												
Obec	Indikátory	Hodnocení								součet	Vyhodnocení	
		2D	4B	10A	10H	11A	11B	11C	11D	12D		celkem
Mirkovice		2	-1	2	-1	1	2	2	1	1	9	+

Vyhodnocení enviromentálního pilíře												
Obec	Indikátory	Hodnocení								součet	Vyhodnocení	
		5A	5B	5C	6C	7A	7B	8C	8D	8E		celkem
Mirkovice		1	-2	1	-2	2	2	-2	2	-2	0	0

Vyhodnocení pilíře pro soudržnost společenství obyvatel												
Obec	Indikátory	Hodnocení								součet	Vyhodnocení	
		2A	3B	3E	3F	4C	4E	9J	10E	12A		celkem
Mirkovice		2	2	1	1	1	2	-1	1	-2	7	+

## 7.2 SHRNUÍ VÝSLEDKU HODNOCENÍ SEA

Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace: „změny územní 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 záborům 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.

## 8 VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZLEPŠOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ A JEJICH SOULAD

Změna územní plánu vymezuje zastavitelnou plochu, jejíž část má být využita pro bydlení s vyšším zastoupením zeleně zahrad, část pro občanskou vybavenost a část pro veřejná prostranství.

Z hlediska vlivů na podmínky pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad je změna hodnocena následovně:

- Na vyhodnocení vyváženosti podmínek ekonomického pilíře má změna pozitivní vliv, neboť vymezení části plochy pro občanskou vybavenost může dojít k rozšíření podnikatelských aktivit v návaznosti na golfový areál ve Svachově Lhotce.
- Vyhodnocení vyváženosti podmínek environmentálního pilíře lze hodnotit neutrálně, neboť sice změnou územního plánu dochází k záborům zemědělského půdního fondu, půd nižší třídy kvality, nicméně změna územního plánu přímo navrhuje zároveň vyšší zastoupení zeleně zahrad a ozeleněné veřejné prostory.
- Na vyhodnocení vyváženosti podmínek sociodemografického pilíře má změna pozitivní vliv, neboť vymezením plochy pro bydlení dojde ke zvýšení nabídky ploch pro bydlení, po kterém je v dané lokalitě vyšší poptávka.