

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODMOKLY

Pořizovatel: Městský úřad Sušice, Odbor výstavby a územního plánování, Jiří Lunda  
Datum: listopad 2021  
Název obce: Podmokly  
Adresa obce: Podmokly 38, 342 01 Sušice  
Pověřený zastupitel: Petr Pavlíček - starosta  
Řešené katastrální území: Podmokly u Sušice, 724041

**Obsah:****Úvod**

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
  - A1) Požadavky na urbanistickou koncepci
  - A2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
  - A3) Požadavky na uspořádání krajiny
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

**Úvod**

O pořízení nového územního plánu (ÚP) rozhodlo Zastupitelstvo obce Podmokly usnesením č. 1/2021 ze dne 23.4.2021. Obec Podmokly doposud nemá zpracovaný územní plán. Obec Podmokly má vymezené zastavěné území. Výsledkem pořízení ÚP bude přehledná územně plánovací dokumentace, která bude obsahovat základní vize udržitelného rozvoje obce a ochrany hodnot území, které budou fungovat jako opora pro rozhodování samosprávy a zohlední zájmy většiny občanů, zájmových skupin a dalších subjektů.

**A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

- Bude respektováno postavení obce Podmokly ve struktuře osídlení s převládající funkcí obytnou a rekreační, s dobrými předpoklady pro rozvoj těchto funkcí
- Za spádové centrum je považováno město Sušice
- Funkční a prostorové vymezení bude koordinováno s platnými územními plány sousedních obcí
- Jako hlavní podklad nového územního plánu bude sloužit katastrální mapa DKM, ortofotomapa, průzkum terénu, obecně webové prostředí, podklady Obecního úřadu Podmokly, plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, podklady Povodí Vltavy-správce toků, doplňující průzkumy a rozbory.

**A1) Požadavky na urbanistickou koncepci****Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR) ČR**

Vláda ČR schválila Politiku územního rozvoje ČR (PÚR) ze dne 20.7.2009, včetně jejích aktualizací jako celostátní nástroj územního plánování, který byl pořízen Ministerstvem pro místní rozvoj. Materiál byl připravován ve spolupráci s ostatními ústředními orgány státní správy a s kraji. PÚR ČR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní požadavky, přesto pro řešené území se vztahují následující republikové priority:

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- vytvářet podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území
- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury vytvářením předpokladů pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit
- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.).

### **Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje (ZÚR) Plzeňského kraje**

Zásady územního rozvoje (ZÚR) byly schváleny dne 17. 10. 2008, včetně jejich aktualizací. ZÚR PK vymezují území obce ve specifické oblasti SON2 Podhůří Šumavy. Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Výstavbu regulovat s ohledem na zachování příznivých podmínek životního prostředí a rekreačních předpokladů území. Současně posilovat tradiční podnikatelské aktivity, navazující zejména na rozvoj cestovního ruchu a rekreace.

Úkoly pro územní plánování obcí:

Vytvářet předpoklady pro posílení sídelní struktury regionu v návaznosti na infrastrukturní a hospodářské podmínky regionu.

Posilovat trvalé osídlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).

Další požadavky ZÚR PK:

- respektovat stávající cestní síť komunikací
- respektovat stávající vodní toky
- respektovat stávající lesy
- respektovat existenci architektonicky cenné stavby - nemovité kulturní památky
- respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma
- respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma
- respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma.

### **Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) a doplňujících průzkumů a rozborů**

Z ÚAP pro území ORP Sušice vyplývá pro pořízení ÚP povinnost respektovat následující rozvojové návrhy z ÚPD:

- přiměřený rozvoj ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území, event.. plochy přestavby
- prověřit možnost pěšího, příp. cyklo spojení s okolními sídly (obnova zaniklých cest)
- stanovit koncepci zásobování vodou a čištění odpadních vod
- prověřit protierozní a protipovodňová opatření v krajině
- prověřit možnost vymezení nových veřejných prostranství
- respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území.

### **Požadavky na rozvoj území obce**

Urbanistická koncepce územního plánu včetně koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z postavení a funkce obce Podmokly, jejího významu v řešeném území a z jejich konkrétních potřeb. Obec Podmokly má, díky své poloze v blízkosti města Sušice, potenciál pro rozvoj bydlení. Rozvoj této funkce by měl být adekvátní rozloze obce,

úměrně s ním by měla vzrůstat nabídka občanské vybavenosti tak, aby alespoň v malé míře byla posílena soběstačnost a nevzrůstala závislost na městě Sušice. Rozvoj obce je dále možno vidět ve spojení s různými formami rekreace, např. cykloturistika, turistika. Dále je třeba klást požadavky na zkvalitnění vnitřního prostředí obce pro stávající obyvatele, zejména řešení dopravy a bezpečnosti silničního provozu, kultivaci centra, kultivaci veřejných prostor, rozšíření volnočasových aktivit a služeb. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území. V rámci ÚP Podmokly bude vymezeno zastavěné území. V rámci návrhu územního plánu budou prověřeny požadavky občanů na zařazení do zastavitelného území, které byly shromážděny při přípravě zadání územního plánu.

## **A2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

- doprava v klidu vyžaduje malé nároky na odstavné a parkovací plochy, dílčí úpravy je možno provést u veřejných prostranstvích, jejichž nedostatkem jsou rozsáhlé a dopravně nepřehledné zpevněné plochy. Vhodné bude koncepčně řešit odstavná parkovací stání v prostoru návsi a u turistické ubytovny
- hromadná doprava je řešena autobusovou dopravou s autobusovými zastávkami v obou směrech
- v rámci obce není vybudována síť chodníků a komunikací pro pěší, pohyb pěších podél silnice II/171 je problémový, nepřehledný, místy nebezpečný. V budoucnu by bylo vhodné tento problém řešit obchvatem obce
- zásobování vodou je v obci pro budoucí období zajištěna, dojde pouze k nutným údržbovým pracím a stavebním úpravám na stávajících zařízeních, případně napojení nově vzniklých lokalit na vodovodní síť
- obec Podmokly má vybudovanou jednotnou kanalizační síť zakončenou čtyřmi kanalizačními výpustěmi. S ohledem na velikost obce nedojde k vybudování centrální čistírny odpadních vod, a likvidace odpadních vod bude řešena individuálně
- elektrická energie je zajištěna připojením 4 distribučních trafostanic
- lokální síť telekomunikací je řešena vzdušným kabelovým vedením, signál mobilních operátorů je kolísavý, ne příliš silný, proto by v návrhu ÚP nemělo dojít k omezení umístění zařízení umožňujících přenos datových služeb.

## **A3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Pro zajištění příznivého stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití budou sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území

K tomu je nutné:

- zpracovat do územního plánu prvky nadregionálního, regionálního i lokálního ÚSES.
- stanovit zásady pro zabezpečení plné biologické funkčnosti vymezených úseků ÚSES včetně opatření pro lesní půdní fond a nezbytné změny druhů pozemků a změny v jejich využití
- dbát na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant, harmonické měřítko a nenarušení vazeb v krajině a ochranu krajinného rázu
- respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, především doprovodné porosty vodních toků a komunikací
- dbát na ochranu vodních poměrů

- sledovat revitalizaci a protierozní ochranu volné krajiny.

**B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Tyto požadavky nejsou stanoveny.

**C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

V návrhu územním plánu budou vymezeny veřejně prospěšné stavby (stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu), veřejně prospěšná opatření (opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního a kulturního bohatství) a asanace. Do veřejně prospěšných staveb mohou být zajištěny některé části dopravní nebo technické infrastruktury. Jako veřejně prospěšná opatření je vhodné navrhnout nefunkční prvky ÚSES k umožnění jejich uplatnění. Pro správní území obce nejsou stanoveny konkrétní požadavky na řešení.

**E) Případný požadavek na zpracování konceptu řešení, včetně požadavků na zpracování variant**

Požadavek není stanoven.

**F) Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - tvorba a ochrana životního prostředí, zdravých životních podmínek, využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa), na územní systémy ekologické stability, příp. území Natura 2000**

Budou dodrženy obecně platné předpisy pro ochranu přírody a krajiny významných lokalit přírodního charakteru, např. v údolích vodních toků, včetně protipovodňových opatření a zachování příznivého krajinného rázu. Navrhované využití musí krajinně dotvářet přírodní prostředí jak pro trvalé bydlení, tak rekreační funkce s minimálním zatížením prostředí (nízká intenzita využití území), případně i pro krátkodobé občasné větší zatížení (např. místní slavnosti).

Navrhované řešení územního plánu bude zpracováno v souladu s aktuálním zněním zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění a aktuálním znění prováděcí vyhl. č. 395/1992 Sb.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa a ZPF

Zemědělský půdní fond je v současnosti využíván zejména jako orné půdy, zčásti pak pro trvalé travní porosty a pastviny. U orných půd je nutno sledovat potřebu protierozních opatření, některé orné půdy by měly být zpět převedeny na trvalý travní fond. Další rozvoj bude směřován na pozemky s horší bonitou, navazující na zastavěné území. V návrhu územního plánu bude zpracováno vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) v souladu se zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v aktuálním znění a prováděcí vyhl. č. 13/1994 Sb. v aktuálním znění a dále zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech v aktuálním znění. Lesní pozemky mohou být dotčeny jen v nezbytné míře, např. při výstavbě liniových komunikací. V případě dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa, dle lesního zákona č. 289/1995 Sb. v platném znění, při zpracování řešení územního plánu, bude požadován souhlas od orgánu státní správy lesů (tzv. zemědělská příloha).

Územní systémy ekologické stability (ÚSES)

Vymezené prvky ÚSES budou zapracovány do územně plánovacího dokumentu a to na nadregionální, regionální a lokální úrovni.

Rozvojové plochy a navrhované doplnění veřejně prospěšné vybavenosti budou mít pozitivní vliv na sociální a ekonomické aspekty v území. Řešené území a jeho rozvojové plochy nepříznivě neovlivní významné přírodní a kulturní hodnoty v území a proto se nepožaduje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **G) Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a bude obsahovat :

#### 1. Textovou část:

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných území
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona
- i) stanovení kompenzačních opatření podle stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- o) náležitosti vyplývající ze správního řádu a náležitosti uvedené v §53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.

**2. Grafickou část:**

- |  |           |
|--|-----------|
| a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu.....  | M 1:5 000 |
| b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení ploch a koridorů pro územní rezervy, v případě potřeby urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech ..... | M 1:5 000 |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....   | M 1:5 000 |
| d) dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace) .....  | M 1:5 000 |
| e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.....   | M 1:5 000 |

**Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:****1. Textovou část:**

- vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- vyhodnocení splnění požadavků zadání
- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

**2. Grafickou část:**

- |  |            |
|--|------------|
| a) koordinační výkres .....  | M 1: 5 000 |
| b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí ..... | M 1: 50000 |
| c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....                         | M 1: 5 000 |

Výkresy grafické části budou zpracovány nad katastrální mapou KMD zachycující návaznost na území sousedních obcí.

Návrh územního plánu k projednání bude předán v počtu 2 paré.

Všechny fáze územního plánu budou po jeho vydání předány objednateli v elektronické podobě ve formátech \*.shp, \*.doc, \*.rtf, \*.excel a \*.pdf, v jednom vyhotovení na datovém nosiči.