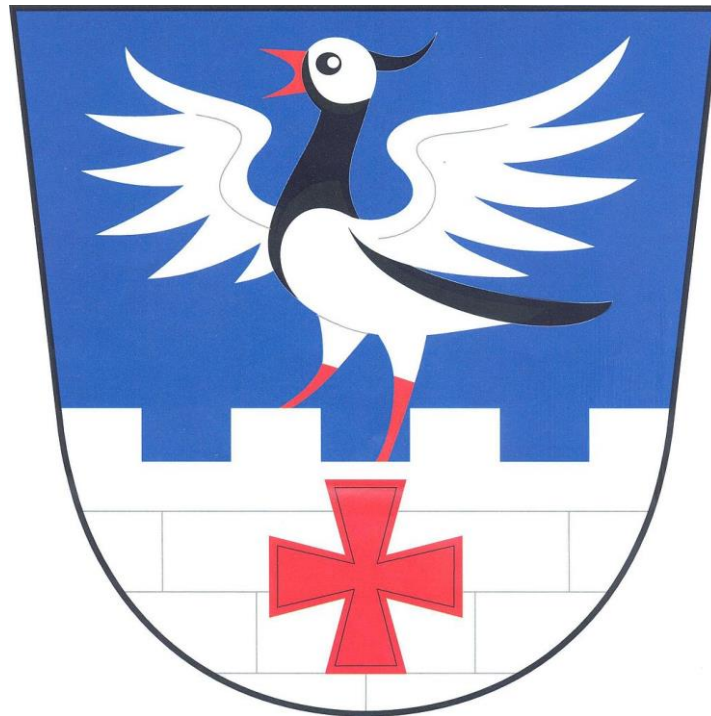


NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLISTOV

za období 2010 - 2023

včetně návrhu pokynů pro zpracování Změny č. 2 územního plánu Chlistov

podle § 55 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti



Pořizovatel: Obecní úřad Chlistov

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Chlistov

Vypracoval: Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnosti, ve spolupráci s určeným zastupitelem, Ing. Václavem Boučkem

Datum: 08/2023

A Vyhodnocení uplatňování územního plánu

A.1 Pořizovatelská činnost v období od nabytí účinnosti územního plánu Chlistov

Územní plán Chlistov (autor Ing. arch. Petr Tauš) byl pořízen Městským úřadem Klatovy, odborem výstavby a územního plánování, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Chlistov (dále jen „zastupitelstvo“) dne 19. 3. 2010, nabyt účinnosti dne 6. 4. 2010.

Ve sledovaném období od nabytí účinnosti územního plánu došlo k pořízení 1 změny územního plánu, tato změna nabyt účinnosti dne 15. 1. 2019. Změna řešila několik dílčích úprav ve funkčním využití území. Další územně plánovací dokumentace nebyly ve sledovaném území pro území obce Chlistov pořízeny.

Z hlediska územně plánovacích podkladů, resp. územních studií, je v obci Chlistov evidována územní studie pod názvem „Územní studie lokalita 16, 1.11“, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena dne 5. 9. 2019. Územní studie navrhuje podrobnější řešení lokalit bydlení v jižní části obce.

Jedním z úkolů pořizovatele územního plánu je dle § 55 stavebního zákona vyhodnocování územního plánu v pravidelných čtyřletých intervalech pomocí tzv. zpráv o uplatňování územního plánu (dále také „Zpráva“). První zpráva o uplatňování územního plánu Chlistov měla být předložena zastupitelstvu do 4 let od vydání územního plánu, tedy do dubna roku 2014. První Zpráva nebyla zpracována, nebyly zpracovány ani další Zprávy k r. 2018 a r. 2022, přestože byla v průběhu sledovaného období pořízena změna územního plánu.

Vzhledem k záměru obce Chlistov pořídit změnu územního plánu a známým kapacitním problémům Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování, jakožto zákonného pořizovatele územního plánu, došlo na základě usnesení zastupitelstva č. 16/5 ze dne 30. 6. 2023 k uzavření příkazní smlouvy mezi obcí Chlistov a tzv. „létajícím pořizovatelem“, čímž Obecní úřad Chlistov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti a nadále tak bude pořizovat povinnou Zprávu vč. pokynů pro zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Chlistov zmocněním dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona.

A.2 Vyhodnocení návrhových ploch v ÚP Chlistov

ÚP Chlistov řeší celé území obce, skládající se pouze z 1 katastrální území – Chlistov. Jako zastavitelné plochy jsou vymezeny v naprosté většině případů plochy sloužící primárně pro rozvoj bydlení. Jednotlivé plochy, včetně jejich naplněnosti, jsou popsány v následující tabulce:

Zastavitelné plochy

Plocha	Navrhovaná funkce	Výměra [ha]	Využití
1	bydlení venkovské	0,77	21 %
2	bydlení venkovské	0,79	13 %
4	bydlení venkovské	0,25	36 %
5	smíšené obytné – venkovské	0,42	0 %
6	bydlení venkovské	0,45	0 %
7	bydlení venkovské	0,58	57 %

8	bydlení venkovské	0,82	71 %
9	bydlení venkovské	0,71	0 %
10	smíšené obytné – venkovské	0,21	0 %
11	vodní a vodohospodářské	0,23	0 %
12	bydlení venkovské	0,32	0 %
15	bydlení venkovské	1,68	11 %
16	bydlení venkovské	1,27	15 %
17	bydlení venkovské	1,16	16 %
18	bydlení venkovské	1,75	13 %
21	rekreace individuální	0,43	0 %
22	smíšené obytné – venkovské	0,27	22 %
24	ochranný extravilánový příkop	0,17	0 %
25	ochranný extravilánový příkop	0,10	0 %
1.2	smíšené obytné – venkovské	0,16	0 %
1.3	smíšené obytné – venkovské	0,26	0 %
1.6	rekreace individuální	0,12	0 %
1.7	vodní a vodohosp. / OV – sport	2,29	0 %
1.8	OV – sport / bydlení venkov.	1,85	15 %
1.9	dopravní infrastruktura	0,65	0 %
1.10	dopravní infrastruktura	0,13	0 %
1.11	bydlení venkovské	0,38	0 %

Plocha **č. 1** má charakter stavební proluky v rámci zastavěného území obce, jižní část plochy (pozemek parc. č. 63/6) bezprostředně souvisí se stávajícím rodinným domem č. p. 72, mělo by být prověřeno zařazení do stabilizovaných ploch.

Plocha **č. 2** je rovněž obdobnou stavební prolukou, v severní části plochy se nachází nevyznačená komunikace (parc. č. 760/2) a pozemek parc. č. 75/1 související s rodinným domem č. p. 56, který náleží do stabilizovaných ploch.

U plochy **č. 4** by bylo vhodné prověřit, zda nezařadit východní pozemek parc. č. 803/1 jako součást zastavěného území, jelikož je zázemím objektu rodinného domu č. p. 28.

V ploše **č. 7** došlo k výstavbě 1 rodinného domu (č. p. 58), část pozemku parc. č. 825/11, která je vymezena jako zastavitelná, je možné zařadit stabilizovaného území, jelikož je součástí zastavěného stavebního pozemku rodinného domu č. p. 34

! V územním plánu chybí ve výkrese základního členění u plochy č. 7 její grafické znázornění.

V ploše **č. 8** došlo k výstavbě 1 rodinného domu (č. p. 55).

! Pro plochu **č. 12, 13, 14** při jihozápadním okraji sídla je územním plánem požadováno zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. Pokud má být podmínka zpracování územní studie do 10 let od schválení územního plánu chápána tak, že se jedná o lhůtu od schválení dne 19. 3. 2010, pak na tato území je nutné nahlížet jako na území, kde marným uplynutím lhůty podmínka zanikla. Navíc je nutné upozornit, že vyjma úpravy definice lhůt měla změna č. 1 územního plánu odstranit podmínku u ploch, které sama rušila (13, 14). V každém případě územní studie nebyla zpracována, resp. její možnost využití není zapsána v evidenci územně plánovací činnosti.

Je nutné upozornit, že po transformaci ploch č. 13 a 14 do ploch 1.8 a 1.10 bylo zapotřebí upravit rovněž textovou část, kde se stále zmiňují neexistující plochy 13 a 14 a proto je pro zjevný rozpor jakékoliv vymáhání požadavku zpracování územní studie nepřipustné.

! Obdobně k výše uvedenému je vhodné prověřit požadavky zpracování územních studií pro plochy 15 a 16 ve světle evidované studie „Územní studie lokalita 16, 1.11“.

V ploše č. **15** došlo k vybudování 1 rodinného domu (č. p. 42), resp. část tohoto domu se nachází ve stabilizovaném území, část na zastavitelné ploše. V ploše č. **16** se nachází rovněž 1 rodinný dům, doposud nezapsaný v katastru nemovitostí (na parc. č. 413/23).

V ploše č. **17** stojí na pozemku parc. č. 402/2 využívaný objekt nezapsaný v katastru nemovitostí. V ploše č. **18** došlo k výstavbě 1 rodinného domu (č. p. 52).

Na ploše č. **22** v lokalitě „Na Žďárovně“, došlo k vybudování rozsáhlého přístřešku.

U ploch č. **1.2** a **1.3** se jedná o využití proluk v zastavěném území. Plocha 1.3 by měla být hůře využitelná, jelikož se jedná dle katastru nemovitostí o zamokřenou plochu.

! Plocha **1.7** je v grafické části vyznačena jako plocha vodní a vodohospodářská a část plochy je plochou občanského vybavení – sportu. Ta je částí bývalé plochy č. 19, kterou ovšem změna územního plánu zrušila. Opět se jedná o další zjevný rozpor, který by měla být napraven. V textové části platného územního plánu nemůže existovat část odkazující na plochu v neplatné dokumentaci. Zmenšený rozsah sportovní plochy měl zůstat pod plochou č. 19.

V odůvodnění vymezení plochy č. 1.7 ve změně č. 1 územního plánu se nachází zavádějící tvrzení, že zbylá část původní plochy č. 19 byla ponechána jako plocha zemědělská. Žádná takováto část neexistuje, naopak došlo k rozšíření ploch v rámci plochy vodní a vodohospodářské.

V ploše **1.8** došlo k vybudování sportovního hřiště, části dětského hřiště a úpravě veřejného prostranství. Část hřiště zasahuje do plochy nezastavěného území, konkrétně do ploch zemědělských.

! Obdobně k ploše 1.7 zmíněné výše platí pro plochu 1.8 informace o nesprávném vymezení v územním plánu. Změnou č. 1 došlo ke zrušení plochy č. 13, která však nebyla nahrazena funkcí občanského vybavení – sportu 1:1, v územním plánu zůstaly zbytkové útvary venkovského bydlení na východ i západ. Z územního plánu není jednoznačně vyložitelné, o jakou plochu se jedná. Pokud je žádoucí, aby pod plochou 1.8 byly funkce dvě (bydlení i sport), pak to musí být uvedeno i v textové části.

V kap. občanská vybavenost územního plánu jsou použity neaktuální údaje, jelikož se stále uvažuje o ploše č. 19 (neexistující, viz výše) a vůbec není uvedena právě lokalita 1.8 (kam byl směřován rozvoj sportovních aktivit).

V grafické části je znázorněna povinnost zpracovat pro část území plochy 1.8 územní studii, ale chybí opora v textové části. Více k této další chybě v předchozím textu.

! Opora pro podmínku zpracování územní studie v textové části územního plánu chybí i pro lokalitu 1. 11.

Plochy přestavby

Plochou přestavby se rozumí plocha určená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Lze polemizovat, zda všechny níže uvedené plochy tuto definici splňují (především u 3,5 ha velké sportovní plochy ve volné krajině).

Plocha	Navrhovaná funkce	Výměra [ha]	Využití
3	smíšené obytné – venkovské	0,25	100 %
20	občanské vybavení – sport	3,52	0 %
23	veřejné prostranství	0,06	100 %

Plocha č. 3 je zastavěna objektem k bydlení / rekreaci, ale dům není doposud zapsán v katastru nemovitostí. V ploše č. 23 došlo k vybudování dětského hřiště, přístupu do lokality 1.8 (resp. k novému multifunkčnímu hřišti) a souvisejícím úpravám veřejných prostor.

Územní rezervy

Jedná se o plochu, příp. koridor, jejíž potřebu a plošné nároky je zapotřebí následně prověřit, pro realizaci stanoveného využití je nutné provést nejprve změnu územního plánu.

Plocha	Navrhovaná funkce	Výměra [ha]	Využití
27	technická infrastruktura (ČOV)	0,25	100 %

Územní plán nevymezuje žádné plochy, kde je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu nebo dohody o parcelaci. ÚP Chlistov nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

Závěr:

Na základě analýzy bylo zjištěno, že ÚP Chlistov v rámci zastavitelných ploch nabízí stále **volnou kapacitu pro výstavbu rodinných domů**. V zastavitelných plochách se během posledních 13 let postavilo pouze **5 (!)** rodinných domů. Pokud k této realizované zástavbě přidáme rovněž části zastavitelných ploch, které přímo sousedí s rodinným domem, mají společného vlastníka, jsou pod jedním oplocením a zpravidla jsou využity jako zahrady s umístěním doplňkových objektů, pak je využito zhruba 2,1 z celkových 12,3 ha určených pro rozvoj bydlení v rodinných domech, jedná se o 17 % podíl využití ploch.

Územní plán nabízí rovněž kapacitu pro rozvoj individuální rekreace a rekreačně-sportovních aktivit.

V nejbližší změně ÚP Chlistov musí být prověřeno, které lokality vzhledem ke svému umístění vyžadují i nadále zpracování územní studie a stanovit přiměřenou lhůtu (ideálně 4 roky) pro její zpracování. Pořizovatel by poté měl vyvinout maximální úsilí k pořízení definovaných územních studií ve stanoveném termínu. Dále bude nutné sladit znění textové a grafické části územního plánu. Rovněž by mělo dojít k prověření, zda určité vymezené zastavitelné plochy (rybník, ochranný příkop) nejsou spíše plochami změn v krajině.

A. 3 Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2010 - 2023

Od vydání územního plánu Chlistov v roce 2010 došlo ke schválení několika aktualizací celostátního nástroje územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“). V dubnu 2015 byla usnesením vlády schválena Aktualizace č. 1 a následovala Aktualizace č. 2 a 3 (září 2019), Aktualizace č. 5 (srpen 2020) a Aktualizace č. 4 (červenec 2021). Politika územního rozvoje ČR je po schválených aktualizacích závazná ve znění k 1. 9. 2021. ÚP Chlistov (ve znění změny č. 1) reflektuje požadavky PÚR ČR k její první aktualizaci, samotný nesoulad platného ÚP Chlistov s platnou verzí tohoto územně plánovacího nástroje je pouze formální, jelikož konkrétní věcné řešení se území obce Chlistov nedotýká. Přesto je nutné při zpracování změny územního plánu řádně posoudit, jak byly respektovány aktuální republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 2.2. PÚR ČR).

Ve sledovaném období došlo rovněž k úpravě nadřazené krajské územně plánovací dokumentace, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“), nejprve v dubnu 2014 nabytí účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR PK, následně v září 2018 Aktualizace č. 2 ZÚR PK a poslední Aktualizace č. 4 je z ledna 2019. Aktualizace č. 1 ZÚR PK byla „velkou“ aktualizací, byla zpracována na základě schválené Zprávy o uplatňování, Aktualizace č. 2 a 4 řešily zájmy oprávněných investorů v oblasti energetiky a neměly vliv na řešení území obce Chlistov. Zároveň je na základě Zprávy o uplatňování ZÚR PK, ve znění Aktualizace č. 1, již delší dobu pořizována Aktualizace č. 3 ZÚR PK. Po proběhlých aktualizacích nadřazené dokumentace pro území obce Chlistov stále platí, že není zařazeno do žádné rozvojové oblasti a osy ani do specifické oblasti, na které by byly kladeny zvláštní požadavky.

V pravidelných dvouletých cyklech došlo rovněž k pořízení úplných aktualizací územně analytických podkladů (dále také „ÚAP“) ORP Klatovy, poslední (4.) aktualizace byla zpracována k 31. 12. 2016. Po změně legislativy se úplné aktualizace nadále pořizují v čtyřletých cyklech, 5. aktualizace k 31. 12. 2020 nebyla ze strany Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování zpracována. Obdobně došlo v průběhu sledovaného období k dokončení dvou úplných aktualizací ÚAP Plzeňského kraje, poslední (5.) aktualizace byla pořízena v roce 2021 a další se s přihlédnutím ke změně legislativy bude pořizovat v roce 2025. ÚAP obcí a krajů identifikují problémy k řešení, které je vhodné řešit v územních plánech.

V průběhu sledovaného období došlo k několika novelizacím stavebního zákona a v nejnovějším období především ke schválení nového stavebního zákona, jako zákona č. 283/2021 Sb., s účinností od 1. 7. 2023. Ještě před kompletní účinností zákona došlo k jeho novelizaci a to zák. č. 195/2022 Sb. V současné době se stále postupuje dle zák. č. 183/2006 Sb. a to ve znění zák. č. 19/2023 Sb., který nabytí účinnosti 24. 1. 2023. Jedná se o změnu energetického zákona a do stavebního zákona přináší nový úkol pro územní plánování, kterým je vyhodnocování a vymezení ploch pro výrobu se zaměřením na výrobu elektřiny, plynu a tepla s ohledem na strategie veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů jsou nově součástí veřejné infrastruktury definované v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

Z dalších změn je nutné zmínit zák. č. 22/2020 Sb., který do stavebního zákona vnáší pojem „jednotný standard územně plánovací dokumentace“ a stanoví jeho základní požadavky. Dle § 20a stavebního zákona stanoví podrobnosti jednotného standardu prováděcí právní předpis. Tímto prováděcím předpisem je vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,

územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhl. č. 418/2022 Sb. Tato vyhláška, účinná od 1. 1. 2023, nově definuje strukturu standardizovaných jevů (výkres základního členění území, plochy s rozdílným způsobem využití, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, plochy ÚSES, systémy sídelní zeleně a veřejného prostranství), jejich grafické vyjádření, uspořádání a označení předávaných složek a souborů a výměnný formát dat.

Dle přechodných ustanovení vyhlášky je nutné při první změně územního plánu, zahájené po 1. 1. 2023, dát územní plán do souladu s platným znění vyhlášky, tj. rovněž provést konverzi na jednotný standard.

Pro pořizovatelskou, ale rovněž zpracovatelskou činnost vydalo MMR několik metodických dokumentů. Je nutno zmínit tři. Metodika „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ z r. 2022 je návodem k tomu, jak si odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch. Metodika „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ definuje jakým způsobem vymežit záměr veřejné infrastruktury v územním plánu. Poslední metodikou je metodika „Standard vybraných částí územního plánu“. Tato metodika se bude ještě průběžně upravovat a doplňovat, jelikož definitivní požadavky standardu vstoupily v platnost až na začátku roku 2023.

B Problémy k řešení vyplývající z územně analytických podkladů

B. 1 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Klatovy

Nejnovější aktualizací územně analytických podkladů pro správní obvod území obce s rozšířenou působností Klatovy (dále také „ÚAP ORP Klatovy“) je 4. aktualizace, pořízena k 31. 12. 2016, která je k dispozici k nahlédnutí na geoportále Plzeňského kraje.

ÚAP ORP Klatovy zařazují území obce Chlistov mezi obce kategorie C „s mírně problémovým rozvojovým potenciálem“ a identifikují v obci následující problémy (závady v území, ohrožení území, atd.) a hrozby v území:

- nevyhovující čištění odpadních vod
- dopravní závady
- vysoký podíl trvale neobydlených bytů – 46,5 %
- zranitelné oblasti
- zátopová oblast
- zachování lidové architektury roubených domů

Jako střet na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území je uvedeno „zachování lidové architektury roubených domů“

K uvedeným problémům nejsou doloženy další informace, které jejich vymezení odůvodňovaly, ani zde není popsáno jakým způsobem má být (zda-li) jejich řešení zaneseno do územně plánovací dokumentace. Nelze je identifikovat v příslušném problémovém výkresu. Lze konstatovat, že nalezené problémy a střety a hrozby uvedené ve SWOT analýze, řešitelné územně plánovací dokumentací, jsou adekvátním způsobem konzumovány stávajícím zněním ÚP Chlistov, který se jimi zabývá.

B. 2 Územně analytické podklady pro území Plzeňského kraje

Pro územní plánování v obci Chlistov jsou rovněž územně plánovacím podkladem územně analytické poklady Plzeňského kraje (ve znění jejich 5. aktualizace z roku 2021). Z hlediska vyváženosti územních podmínek podle pilířů udržitelného rozvoje byl v obci Chlistov zjištěn nevyhovující stav ve 2 pilířích, a to v pilíři environmentálním a hospodářském. V tomto smyslu je ovšem nutné si uvědomit metodiku tvorby tohoto hodnocení, která je založena výhradně na analýze statistických souborů dat (často údajů zastaralých dle SLDB z r. 2011) a zcela opomíjí vlastní vnímání prostředí zástupci obcí či jejich obyvatel.

U pilíře environmentálního je obec posouzena negativně na základě výsledku dvou ukazatelů – podílu obyvatel napojených na kanalizační síť (nulový podíl) a podíl chráněných území na celkové výměře obce (rovněž nulový podíl). Vyjma těchto ukazatelů je obec hodnocena průměrně až nadprůměrně. U ekonomického pilíře je negativním faktorem vysoká vyjíždka za prací (data ze SLDB 2011) a delší vzdálenost k dálnici či silnici I. třídy. Naopak pozitivně je hodnocen pilíř sociální (sociální soudržnost obyvatel), na základě pozitivního salda migrace a množství dokončených bytů vzhledem k množství obyvatel. Na druhou stranu index občanské vybavenosti zařazuje obec do nejnižší kategorie (souhrn vzdělávací, zdravotnické, kulturní a sociální vybavenosti).

Z hlediska problémů k řešení definovaných na základě rozboru udržitelného rozvoje, které jsou v ÚAP Plzeňského kraje definovány obecně, je možné vztáhnout na sledované území tyto problémy:

- existence nevyužívaných a zanedbaných areálů
- bezpečnost dopravy
- nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu
- nízká retenční schopnost krajiny, náchylnost k erozi
- ohrožení území povodněmi
- nepřipravenost ploch pro rozvoj sídel, zejména pro bytovou výstavbu a veřejnou infrastrukturu
- nedostatečná doprovodná infrastruktura cestovního ruchu

Je možné konstatovat, že problémy se již stávající ÚP Chlistov zabývá a vytváří předpoklady k jejich řešení – pokud jsou vůbec řešitelné územním plánem. V určitých lokalitách ÚP Chlistov nařizuje podrobnější prověření v územní studii.

Aktuální znění ÚAP nevyvolává nutnost změny ÚP Chlistov. V případě, kdyby se změna pořizovala, je nutné si vyžádat aktuální databázi sledovaných jevů a respektovat veškeré hodnoty, limity a záměry, v této databázi obsažené, stejně jako závěry rozboru udržitelného rozvoje území v textové části aktuálních ÚAP.

C Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad územního plánu Chlistov je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 9. 2021. Územní plán Chlistov, který byl zpracován v souladu s PÚR ČR 2008 v původním znění, schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009, a jeho změna č. 1, která byla zpracována v souladu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR, schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015, nejsou ve věcném rozporu s aktuálním zněním PÚR ČR, pouze po formální stránce bude nutné při nejbližší změně posoudit a odůvodnit soulad s definovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Na území obce Chlistov nejsou vymezeny žádné plochy a koridory dopravní či technické infrastruktury, které by bylo nutné v ÚP Chlistov zohlednit. PÚR ČR nezařazuje území obce Chlistov mezi rozvojové oblasti a osy či specifické oblasti republikového významu.

C. 2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací pro obec Chlistov jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019. Z hlediska ZÚR PK je pro obec Chlistov zásadní:

ZÚR PK nezařazují území obce Chlistov do žádné nadmístní rozvojové osy, včetně rozvojových území na ose, rozvojové oblasti ani specifické oblasti. Území obce Chlistov pouze přímo sousedí se specifickou oblastí nadmístního významu SON2 Specifická oblast Podhůří Šumavy.

Lze konstatovat, že současná koncepce ÚP Chlistov plně vyhovuje obecným požadavkům na rozvoj sídelní struktury a ochranu krajinných hodnot v Plzeňském kraji, což bylo rovněž potvrzeno kladnými stanovisky příslušných orgánů. Od doby nabytí účinnosti ÚP Chlistov nedošlo v tomto smyslu z hlediska ZÚR PK v tomto území k žádným změnám, které by bylo zapotřebí zohlednit.

ZÚR PK nevymezují na území obce Chlistov žádnou plochu či koridor, které by bylo nutné v ÚP Chlistov zohlednit a zpřesnit. Na území obce Chlistov zasahuje v ZÚR PK zobrazená osa nadregionálního biokoridoru K 108, tuto osu ÚP Chlistov respektuje, na území obce vymezuje propojené prvky ÚSES, včetně návrhu průchodu biokoridoru zastavěným územím.

Z hlediska limitů, které ZÚR PK zobrazují ve svém koordinačním výkrese, týkají se obce Chlistov pouze limity v podobě ochranných pásem vodních zdrojů. ÚP Chlistov ochranná pásma jako limit respektuje, ovšem v odlišné poloze, než jsou uvedeny v nadřazené dokumentaci, proto by bylo vhodné jejich vymezení znovu prověřit.

Pořízené krajské územní studie se území obce Chlistov netýkají.

D Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Výpočet vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch vychází z metodiky zpracované Ing. arch. Veronikou Šindlerovou a jejím kolektivem, která je oficiálně vydána odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ČR a pro zpracování zpráv o uplatňování územního plánu doporučena.

Vzhledem k charakteru obce Chlistov jako území s primárně obytnou funkcí, bylo provedeno vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch určených pro bydlení. V rámci vyhodnocení potřeby nových ploch pro bydlení se vyhodnocuje celková potřeba nových bytů a kapacita území pro výstavbu nových bytů.

D.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů se skládá z vnitřní potřeby nových bytů, vnitřní poptávky po nových bytech a vnější poptávky po nových bytech.

D.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Vnitřní potřeba nových bytů se odvozuje od demografického vývoje v obci, vztahem mezi počtem narozených a zemřelých. Vnitřní potřeba je dále ovlivněna tzv. odpadem bytů, ve kterém se uvažuje s rušením části bytového fondu.

Základní vnitřní potřeba nových bytů

Vypočítá se jako rozdíl mezi polovinou počtu mladých a polovinou počtu seniorů v obci. Nejnovější aktuální data k 31. 12. 2021 identifikují 20 obyvatel ve věku 10 – 24 let a naopak 40 osob ve věku 65 let a starších. Při dosazení do vzorce vychází hodnota následovně:

$$\frac{20}{2} - \frac{40}{2} = -10 \text{ Základní vnitřní potřeba nových bytů činí - 10 bytů.}$$

Z výpočtu vyplývá, že potřeba je záporná, tj. množství bytů po zemřelých bude více, než bude poptáváno ze strany mladých lidí.

Vyhodnocení odpadu bytů

Jako první lze vyhodnotit odpad bytů vzniklý z jejich konverze na byty pro rekreační využití. Sledujeme podíl neobydlených bytů na celkovém počtu bytů. Neobydlenými byty se rozumí byty bez nahlášeného trvalého pobytu, většina těchto bytů plní rekreační funkci. V období posledních 20 let byl zaznamenán výrazný nárůst neobydlených bytů v obci. Dle dat SLDB 2001 připadalo na celkový počet 73 bytů 34 bytů neobydlených, dle SLDB 2011 byly hodnoty obdobné, při množství 78 bytů 35 bytů neobydlených. Výrazná změna ovšem nastala v období mezi sčítáními v letech 2011 – 2021, kdy počet neobydlených bytů zůstává obdobný (36), ovšem narostl celkový počet bytů (91).

Podíl neobydlených bytů tak v průběhu posledních 20 let klesl z 46,6 % na 39,6 %, přestože je zjevný pozitivní trend, lze stále charakterizovat tuto hodnotu jako velmi vysokou. Vzhledem k tomu, že byl potvrzen pozitivní trend, nelze do budoucna uvažovat o vymezení nových ploch

z důvodu odpadu bytů na základě jejich přeměny pouze pro rekreační funkci. Tento fakt byl potvrzen i po konzultaci se zástupcem obce.

Dalším možným ukazatelem odpadů bytů je existence zástavby nevyhovující platné legislativě, z hlediska limitů pro umístění obytných objektů či jejich urbanisticky nevhodné umístění. Zástavbou na území obce neprochází žádný vodní tok, který by měl vyhlášeno záplavové území. V kontaktu s obytnou zástavbou se nenachází žádný průmyslový či zemědělský podnik, jehož činnost by měla takové negativní efekty na obytné objekty, které by opravňovaly vymezení ploch pro jejich přemístění.

Posledním faktorem je nutná demolice bytů z hlediska budoucích investic v území a realizaci odlišných záměrů, než je bytová výstavba. Žádné záměry, které by vyvolaly nutnost demolice obytných objektů se neplánují.

Odpad bytů je nulový.

Celková vnitřní potřeba bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů se vypočítá jako součet základní vnitřní potřeby bytů a odpadu bytů, její výpočet je následující:

-10 + 0 = -10 Celková vnitřní potřeba nových bytů činí **-10 bytů**.

D.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka se stanoví na základě porovnání struktury bytového fondu v rámci stejné velikostní skupiny obcí a vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů do budoucna.

Porovnání struktury bytového fondu

K porovnání struktury bytového fondu využijeme hodnotu podílu počtu osob žijících v rodinných domech. Podíl obyvatel je nutno brát z dat SLDB 2011, jelikož v SLDB 2021 je vyhodnocen pouze podíl bytů v rodinných domech na celkovém bytovém fondu. Dle dat SLDB 2011 žilo v Chlístově v obydlených bytech celkem 103 obyvatel, z nichž 100 žilo v domech rodinných, jejichž podíl tak činí 97,08 %. Tento podíl je ve srovnání s velikostní kategorií obcí (do 199 obyvatel) výrazně vyšší (o cca 5 % více než je průměr obdobně velkých obcí). Vzhledem k tomu, že podíl je vyšší než průměr pro danou velikostní skupinu obcí, nelze uvažovat o krocích vedoucích k přestěhování obyvatel z bytových domů do rodinných domů a tím uvolňování počtu bytů v bytových domech. Struktura bytového fondu je v pořádku. Vnitřní poptávka z důvodu nevhodné struktury bytového fondu neexistuje.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu je nulová.

Trend snižování obsazenosti bytů

Dle dat SLDB žilo v březnu r. 2011 v obci 110 obyvatel na celkových 43 obydlených bytů, což činí průměr 2,56 obyvatele na 1 byt. V následujících letech 2011 – 2021 se v obci dokončily pouze 4 byty, počet obyvatel ale se zvýšil o 31 na 141 obyvatel k 31.12.2022, čímž došlo ke zvýšení průměru na 3 obyvatele na 1 byt. Dosavadní vývoj obsazenosti bytů vyjádřen matematicky je:

$$\frac{141}{43+4} - \frac{110}{43}$$

Obec Chlistov je obcí z hlediska průměrné obsazenosti bytů, a především z trendu obsazenosti atypickou. Průměr obsazenosti bytů obyvateli pro ČR v r. 2021 byl odhadován na 2,32 ob./byt, při snížení o 0,15 od r. 2011. V Chlistově je trend opačný, kdy došlo ke zvýšení o 0,44 ob./byt. Vzhledem k tomu, že změna mezi lety 2011 – 2022 je kladná, pak i extrapolace pro následujících 15 let musí být kladná. Extrapolací dojdeme k výsledné obsazenosti 3,55 ob./byt v r. 2037, přičemž pro ČR se odhaduje hodnota 2,1 ob./byt, která je rovněž hodnotou limitní, a dále se předpokládá změna trendu. Z výše uvedeného je možné dovodit, že poptávka po bytech nebude kladná, ale negativní (zjednodušeně řečeno, že se dále nebude zvyšovat rozsah obytné plochy na 1 obyvatele).

$$\frac{141}{3,55} - 91 = -51$$

Vnitřní poptávka vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů je nulová.

Pozn.: Výpočty jsou provedeny přesně dle certifikované metodiky. Výsledná hodnota průměrné obsazenosti v r. 2021 je neobvykle vysoká, spíše neodpovídající skutečnosti. Statistická data uvádějí, že se za 12 let dokončily 4 byty, ovšem rozdíl mezi počtem bytů dle SLDB 2011 a 2021 činí + 13 bytů. Data o počtech dokončených bytů tak pravděpodobně nelze slučovat s daty o množství bytů, výsledky vycházejí zkreslené. Metodika rovněž operuje s hodnotami počtu obydlených bytů a počtu obyvatel, ovšem neuvažuje, že obyvatelé obce nemusí být evidováni v obydlených bytech. V obci Chlistov dle SLDB 2011 evidujeme 103 obyvatel v obydlených bytech a zbylá část do uvedených 110 je evidována jako osoby mimo byty a zařízení.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech

Celková vnitřní poptávka se vypočítá jako součet výše uvedených dvou vnitřních poptávek. Vzhledem k tomu, že nelze předpokládat trend snižování obsazenosti bytů, je poptávka na základě tohoto faktoru nulová. Počítat se zápornou poptávkou by byl logický nesmysl.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech činí **+ 0 bytů.**

D.1.3. Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Jedná se o zájem o bydlení mimo obyvatel obce a je dána především polohou obce a jejím postavením v systému sídelní struktury. Míra uspokojení vnější poptávky je věcí místní samosprávy. Pro výpočet vnější poptávky se hodnotí dosavadní vývoj migrace v obci a tzv. urbanistické korektivy.

Dosavadní vývoj migrace

Z hlediska migrace je možné soudit, že obec je poptávanou, během posledních 15 let došlo k úhrnnému přírůstku přistěhování 44 obyvatel, celkem se přistěhovalo 86 obyvatel a odstěhovalo 42 obyvatel. Nejvyšší množství osob se přistěhovalo v r. 2008, 2015 a 2020 (vždy nad 10 osob), s výrazným přírůstkem tohoto typu souvisí i nárůst počtu obyvatel mezi lety 2008 – 2022 z 95 na 145 obyvatel. Uvedený přírůstek vydělíme očekávanou obsazeností bytů za 15 let (3,55; viz předchozí kapitola) a dojdeme k výchozí vnější poptávce po nových bytech:

$$\frac{44}{3,55} = 12$$

Výchozí vnější poptávka po nových bytech činí **12 bytů**.

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Obec Chlistov není součástí žádné rozvojové oblasti vymezené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje. Dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje se rovněž nejedná o významné centrum venkovského osídlení. Postavení obce v rámci sídelní struktury neodůvodňuje upravit potřebu bytů výchozí potřebu bytů.

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Příslušné územně analytické podklady, které mají být podkladem se o dostupnost veřejné infrastruktury vůbec nezajímají, a proto z nich v tomto ohledu nelze vycházet. Z hlediska dostupnosti **dopravní infrastruktury**, Chlistov leží zcela mimo významné dopravní osy a hlavní přepravní proudy, na území se nevyskytují silnice II. třídy. Veřejnou linkovou dopravou je obslouženo sídlo Chlistov (pouze 1 zastávka BUS), při severní hranici katastru na rozcestí se nachází zastávka sloužící pro obsluhu vsi Dobrá Voda, která však nenáleží správnímu území Chlistova.

Zastávka v Chlistově je umístěna v centru obce, v pěší dostupnosti do 10 minut od všech objektů určených k bydlení, které se v sídle nacházejí. Pro obslužení rekreačních lokalit při východní hranici obce je zastávka z hlediska vzdálenosti nedostačující. Chlistov je obslužen linkou č. 945, která zajišťuje dostupnost Klatov, jízdní doba do centra činí cca 25 minut. Vzhledem k tomu, že obec neleží na hlavních tazích, nabídka odpovídá velikosti obce. Obsluha je zajištěna pouze minimálním množstvím spojů v časech zvýšené poptávky (2 spoje ráno, 1 odpoledne – poslední spoj v 15:30, a vložený posilový spoj na odpolední hodiny „v úřední dny“). Při této nabídce by bylo překvapením, kdyby většina obyvatel pro dojíždění do Klatov nepoužívala individuální dopravu. Samozřejmě není vůbec zajištěna obsluha víkendovými spoji, což je pro venkovské oblasti Plzeňského kraje typické. V případě výrazného populačního rozvoje obce, by bylo vhodné uvažovat o posílení kapacit ve špičkových časech.

Z hlediska **technické infrastruktury** jsou nejdůležitějšími prvky stav a kapacita vodních zdrojů pro potřeby veřejné vodovodní sítě a způsob řešení odvádění splaškových vod. Další technické systémy ohledně vytápění objektů nebo zásobování energií nemá v dnešní turbulentní době územním plánem smysl nijak predikovat a určovat závazná řešení. V Chlistově je zásobování pitnou vodou řešeno veřejným vodovodem napájeným ze zdrojů na území obce, v odlehlých lokalitách jako jsou rekreační chaty, je zásobování řešeno individuálně. Kapacita veřejného systému je dostačující i do budoucna, pro stávající navržený rozvoj. V obci vzhledem k ekonomickému zhodnocení není vedena veřejná kanalizace se zakončením na centrální ČOV, odvádění splaškových vod řešeno pomocí DČOV, resp. vícekomorových septiků s filtry, případně jímkou s vyvážením. Obec má navrženo rezervní území pro případnou kořenovou ČOV.

Z hlediska **občanského vybavení**, po vyhodnocení souladu se standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., akt. 2020), resp. jejich relevantními částmi je možné konstatovat, že obec plní takřka veškeré doporučené standardy pro danou velikostní skupinu obcí (do 1 000 obyvatel), které nejsou součástí nadmístní rozvojové oblasti:

- z obce je do 30 minut veřejnou dopravou dostupná mateřská škola v Klatovech
- obdobně je do 30 minut dostupný 1. stupeň ZŠ v Klatovech
- zařízení sociální péče (centrum denních služeb, stacionář) jsou dostupné do 30 minut individuální dopravou nebo s pomocí VHD v Klatovech
- zdravotní služby (praktik, pediatr, zubní, gynekologie, lékárna) jsou dostupné do 35 minut v Klatovech
- v obci jsou dostupné prostory pro setkávání občanů a to v místním hostinci
- pošta je umístěna ve vzdálenosti do 10 km v Mochtíně, případně v Běšinech
- hasičská zbrojnice se nachází přímo v centru obce
- v obci se nachází hřiště jak pro předškolní, tak školní děti a mládež

V Chlistově není plněn standard umístění obecní knihovny, a pro stálý úkryt obyvatelstva, který by měl být do vzdálenosti do 500 m od míst s velkou koncentrací obyvatelstva s trvalým či přechodným pobytem.

Na základě hodnocení korektivu není zapotřebí upravovat vnější poptávku po nových bytech.

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Z předchozího vyhodnocení je zřejmé, že dostupnost pracovištního centra, kterým je v případě Chlistova město Klatovy, je dobrá. Vzdálenost z Chlistova do centra Klatov je pouhých 11 km a časová dostupnost autem je 15 minut, autobusem 25 minut. Z hlediska pracovištního nasycení je výrazná disproporce mezi městem Klatovy (a jeho rozvojovou oblastí, ale zde dominují jednoznačně Klatovy) a správním obvodem obce s rozšířenou působností Klatovy jako celkem. Zde je nabídka pracovních míst výrazně omezena a patří k vůbec nejnižším v celé ČR. Z důvodu dobré dopravní dostupnosti pracovištního centra není zapotřebí i přes nízkou nabídku pracovních míst z hlediska regionu, upravovat poptávku směrem dolů.

D.2 Celková potřeba nových bytů

Celková potřeba nových bytů se rovná počtu bytů pro uspokojení vlastní potřeby, počtu bytů pro uspokojení vnitřní poptávky a počtu bytů pro uspokojení vnější poptávky, tj. dle čísel:

$$-10 + 0 + 12 = 2 \quad \text{Celková potřeba nových bytů činí } \underline{\mathbf{+ 2 \text{ byty}}}$$

Tuto potřebu je možné politickým rozhodnutím snížit, ale **rozhodně ne zvýšit**.

D.3 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

D.3.1 Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch je vyhodnocena na základě terénního průzkumu zástavby, průzkumem nad leteckou mapou a katastrální mapou spolu s ortofotomapou obce Chlistov. Byly identifikovány veškeré potenciály pro rozvoj nových bytů ve stabilizovaných plochách určených pro primárně pro výstavbu rodinných domů (plochy bydlení – venkovské (BV) a plochy smíšené obytné – venkovské (SV)). Ve stabilizovaných plochách se nachází dva typy rezerv, které lze využít k intenzifikaci zástavby. První jsou nezastavěné proluky, druhým je zahuštění zástavby, tj. úpravy již stávajících objektů s cílem navýšit počet bytů.

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk

Proluky, které jsou v současné době využívány jako funkční součást velkých zahrad sousedních domů, nebo orná půda, trvalý travní porost, příp. ostatní plocha anebo plošně malé proluky obklopené stabilizovanou zástavbou, jsou vymezené jako integrální součást stabilizovaných ploch. Ačkoliv ÚP Chlistov nedefinuje minimální velikosti stavebního pozemku, byly vzhledem k vesnickému charakteru obce uvažovány pouze proluky o rozsahu minimálně 1 000 m², menší jen v případě, kdy je jednoznačné, že pozemek je připravený k zástavbě rodinným domem (typicky doposud nezastavěné pozemky v obytných zónách).

Na základě výše uvedeného byly v Chlistově identifikovány proluky, které umožňují intenzifikovat zástavbu výstavbou dalších 21 rodinných domů (8 rodinných domů v plochách BV a 13 rodinných domů v plochách SV).

Výpočtová kapacita nezastavěných proluk je stanovena na **21 bytů**.

Vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby

Dle výsledků SLDB 2021 bylo zjištěno na území obce Chlistov celkem 80 domů, z toho 79 domů rodinných, 0 domů bytových a 1 budova ostatní, bytů zde bylo zjištěno celkem 91.

Na území obce se nachází směsice domů pocházejících z různých časových období odlišného architektonického ztvárnění. Převládá zástavba přízemními rodinnými domy s obytným podkrovím a sedlovou střechou, v nové výstavbě se uplatňují i tzv. bungalovy. Na značné části území by rozšíření objektů přístavbou nebo nástavbou dalšího patra bylo z hlediska hmotového řešení nevhodné. ÚP Chlistov nad rámec funkční regulace však charakter zástavby nijak nereguluje, proto je nutné se opřít v konkrétních případech o vlastní posouzení vhodnosti záměru zahuštění např. půdní vestavbou apod. a to i vzhledem k zachování stávajícího charakteru zástavby, vč. výškové hladiny.

Vlastní výpočet možností zahuštění zástavby, do nějž je nutné zahrnout značné množství nejistot, nebyl proveden.

D.3.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

V ÚP Chlistov jsou jako plochy změn určeny zastavitelné plochy i plochy přestavby, které však vzhledem k jejich funkci a využití nejsou pro vyhodnocení použity, vyhodnocení obou typů ploch je podrobně řešeno v kap. A.2 této Zprávy. S přihlédnutím k výměře jednotlivých ploch určených pro bydlení, neexistenci plošných a prostorových regulací v územním plánu, rozsahu uvažovaných stavebních pozemků a jejich umístění v rámci vnitřní sídelní struktury obce, byly zjištěny následující kapacity, ponížené o již zastavěné části (dosud nepřevedené do stabilizovaného území):

Zastavitelné plochy			Zastavitelné plochy		
Označení	Funkce	Kapacita	Označení	Funkce	Kapacita
1	BV	4 b.	12	BV	3 b.
2	BV	4 b.	15	BV	12 b.
4	BV	1 b.	16	BV	9 b.
5	SV	4 b.	17	BV	7 b.
6	BV	4 b.	18	BV	12 b.
7	BV	2 b.	22	SV	1 b.
8	BV	2 b.	1.2	SV	1 b.

9	BV	5 b.	1.3	SV	2 b.
10	SV	2 b.	1.11	BV	3 b.

Výpočtová kapacita výše uvedených ploch změn vymezených v návrhu ÚP Chlistov činí **78 bytů** v rodinných domech.

D.3.3 Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách.....21 bytů

Výpočtová kapacita ploch změn

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch.....78 bytů

Cekem 99 bytů

D.4 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro bydlení

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.

D.4.1 Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Dle dat ČSÚ se za uplynulých 15 let postavilo v obci Chlistov 6 bytů, tj. při přepočtu na standardizovaných 1 000 obyvatel činí hodnota 42,6 bytů / 1 000 obyv. / 15 let. Obec Chlistov se tak řadí mezi obce mírně rozvojové s výchozí hladinou pravděpodobnosti využití ploch 50 %. Dle metodického pokynu se o mírně rozvojové obce jedná v případě 30 - 60 bytů / 1000 obyv. / 15 let.

D.4.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch

Míra pravděpodobnosti skutečného využití proluk vymezených jako součást stabilizovaných ploch byla nastavena na výchozí hladinu pravděpodobnosti využití ploch **50 %**. Proluky představují obecně pozemky, jejichž využití pro výstavbu je nejsnazší – nacházejí se u již existujících komunikací a sítí technické infrastruktury. Na druhou stranu jsou velmi často majetkově svázané se sousedními pozemky, slouží jako zahrady, není tak u nich zájem majitele pro zástavbu využití. Korekce pro potenciál zahuštění zástavby nebyla vzhledem k výše uvedenému provedena.

D.4.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

Všechny plochy změn vymezené v návrhu ÚP Chlistov pro bydlení, tedy jako plochy změn bydlení venkovské či smíšené obytné venkovské, byly v prvním kroku bodově ohodnoceny podle charakteristických vlastností každé jednotlivé plochy, resp. souboru ploch. Byly hodnoceny následující vlastnosti plochy změn, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití: geometrické (velikost plochy G), technické (napojení na

infrastrukturu T-I, střety s limity využití území T-L), ekologické (ekologické zátěže E-E, zástavba k asanaci E-Z) a majetkoprávní (struktura majetkové držby M).

Plocha	Funkce	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	Celkem
1	BV	-1	-1	+1	+1	+1	-1	0
2	BV	-1	-1	+1	+1	+1	-1	0
4	BV	+1	+1	+1	+1	+1	-1	+4
5	SV	-1	+1	-1	+1	+1	-1	0
6	BV	-1	-1	+1	+1	+1	-1	0
7	BV	-1	-1	-1	+1	+1	-1	-2
8	BV	-1	-1	-1	+1	+1	+1	0
9	BV	-1	-2	+1	+1	+1	-1	-1
10	SV	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
12	BV	+1	-1	-1	+1	+1	-1	0
15	BV	-2	-2	+1	+1	+1	-1	-2
16	BV	-1	-2	+1	+1	+1	-1	-1
17	BV	-1	-2	+1	+1	+1	-1	-1
18	BV	-2	-2	-1	+1	+1	-1	-4
22	SV	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
1.2	SV	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
1.3	SV	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
1.11	BV	-1	-2	+1	+1	+1	+1	+1

Jednotlivé plochy změn byly následně seřazeny podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší a byla stanovena střední hodnota (medián) bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou. Mediánem z 18 hodnocených položek je hodnota „0“. Nakonec byla u seřazené řady ploch změn stanovena míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití pro výstavbu, odvozená od rozvojové atraktivity obce. Střední hodnota bodového zisku byla nastavena na hodnotu míry pravděpodobnosti skutečného využití 50 %, ploše s nejvyšším bodovým ziskem se přiřadí + 30 %, ploše s nejnižším bodovým ziskem – 30 %, pravděpodobnost využití dalších ploch je stanovena lineární interpolací.

Z výše uvedené tabulky je patrné, že obec má poměrně značné množství ploch negativně hodnocených z důvodu jejich velké výměry, nerealizovaného napojení na veřejnou infrastrukturu a nevyřešené vlastnické uspořádání – plochy je nutné nejprve přeparcelovat. Takto vymezeným plochám odpovídá nižší míra pravděpodobnosti jejich zastavění.

Plocha	Funkce	Míra p.	Kapacita*
1	BV	50 %	2 byty
2	BV	50 %	2 byty
4	BV	70 %	1 byt
5	SV	50 %	2 byty
6	BV	50 %	2 byty
7	BV	35 %	1 byt
8	BV	50 %	1 byt
9	BV	42,5 %	2 byty
10	SV	80 %	2 byty
12	BV	50 %	2 byty
15	BV	35 %	4 byty
16	BV	42,5 %	4 byty
17	BV	42,5 %	3 byty

18	BV	20 %	2 byty
22	SV	70 %	1 byt
1.2	SV	80 %	1 byt
1.3	SV	65 %	1 byt
1.11	BV	55 %	2 byty

* Redukovaná kapacita vymezené zastavitelné plochy

D.5 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj nových bytů vyhodnocená v kapitole D.3 byla na závěr snížena dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly D.4:

Skutečná (redukovaná) kapacita stabilizovaných ploch

Skutečná kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách10 bytů

Skutečná (redukovaná) kapacita ploch změn

Skutečná kapacita zastavitelných ploch.....35 bytů

Celkem 45 bytů

D.6 Závěrečná bilance

Celková **potřeba nových bytů činí 2 byty**, vypočítaná stávající **kapacita území (rezerva) 45 bytů**. Hodnoty jsou tedy ve značné nerovnováze, a spíše je možné uvažovat o redukcí některých ploch (především plošně rozsáhlých ploch vyžadujících vysoké vstupní investice). Obec má každopádně navržen územní plán dostatečně pro předpokládaný rozvoj i v následujících letech.

E Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací

Územní plán Chlistov, vzhledem k navrženým záměrům, neobsahoval vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Při uplatňování koncepce navržené územním plánem se neobjevily žádné nové skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu realizace opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci dopadů územního plánu.

Územní plán Chlistov vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability, ve sledovaných letech nedošlo ani k poškození chráněných cenných přírodních hodnot a struktur, ani k oslabení ekologické funkce území. Na území obce se od nabytí účinnosti územního plánu neobjevily žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

F Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo potřeby nového územního plánu

Potřeba změny územního plánu vyplývá na základě 2 skutečností:

1. V průběhu uplatňování územního plánu byly zjištěny nesoulady se skutečným stavem v území, které je nutno v územním plánu napravit, zároveň dochází k novým relevantním podnětům ze strany obce Chlistov, na které je vhodné reagovat změnou územního plánu.
2. Současně s věcnou změnou by měla být provedena i tzv. konverze, tedy převedení územního plánu na jednotný standard, což je současným předmětem podpory z evropských, národních i krajských zdrojů a je vyžadováno stavebním zákonem.

G Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu

Změna č. 2 územního plánu Chlistov **bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a** a násl. stavebního zákona.

Změna č. 2 územního plánu Chlistov a úplné znění územního plánu Chlistov po této změně **bude zpracováno v jednotném standardu územně plánovací dokumentace** dle platného znění vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., s využitím aktuálních metodik MMR. V rámci změny bude provedena tzv. **konverze původního územního plánu na výše uvedený standard**.

Hlavní doporučení pro zpracování změny územního plánu:

- při zpracování návrhu změny respektovat všechny aktuální metodické pokyny MMR
- upravit obsah a strukturu územního plánu tak, aby odpovídal požadavkům vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, včetně všech výkresů a jejich přípustném obsahu
- zvýšenou pozornost věnovat vypracování úplného znění, jelikož je podle něj rozhodováno
- zajistit naprostou shodu mezi textovou a grafickou částí
- veškeré provedené změny reflektovat v odůvodnění

G.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

G.1.1 Požadavky na základní urbanistickou koncepci

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021)

- změna adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 24. 1. 2019)

- změna bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska rozvoje sídelní struktury, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanou koncepcí ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Chlistov

- bude provedena úprava územního plánu tak, aby odpovídal aktuálnímu stavu v území
- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- pokud dojde k vymezení nové zastavitelné plochy, bude její vymezení vždy odůvodněno a související zábor zemědělské plochy kompenzován zrušením adekvátního rozsahu jiné zastavitelné plochy doposud nezastavěné, při jejím vymezení bude respektována urbanistická struktura dotčeného území
- v případě vymezení nové zastavitelné plochy na I. nebo II. třídě ochrany ZPF musí být pro danou plochu prokázán převažující veřejný zájem na jejím vymezení nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu
- v případě rozšiřování zastavitelných ploch do pásma 50 m od okraje lesa zde bude doplněna podmínka neumísťovat nové objekty pro bydlení či rekreaci blíže, než je vzdálenost odpovídající absolutní výškové bonitě nejvzrůstnější dřevině zastoupené v blízkém lesním porostu
- v případě vymezení ploch sousedících s vodním tokem bude zachován přístup k vodnímu toku a užívání pozemku v souběhu s vodním tokem v šířce 6 m od břehové čáry v případě drobného vodního toku a 8 m od břehové čáry v případě významného vodního toku
- dojde k prověření existence podrobných odvodňovacích zařízení a informace o nich budou uvedeny v textové části a v grafické části vymezeny jako plochy meliorací
- budou respektovány požadavky vyplývající z umístění správního území obce Chlistov v zájmovém území Ministerstva obrany
- bude prověřena možnost zařazení následujících pozemků či jejich částí do ploch s rozdílným způsobem využití odpovídajícím jejich aktuálnímu využití:

1. Pozemky či části pozemků parc. č. 352/7 a 352/8 a st. p. 198, na pozemcích již stojí rekreační objekt, prověřit možnost zařazení do ploch individuální rekreace



2. Části pozemků parc. č. 743/13, 743/2, 743/8 a 743/19 (viz obrázek níže), jedná se o proluku v navržených zastavitelných plochách, v severní části je již částečně zastavěna sportovním hřištěm, prověřit možnost zařazení do ploch občanského vybavení a sportu



3. Části pozemků parc. č. 211/1, 214/1, 225/1 a 226, na kterých jsou dlouhodobě umístěny objekty související s hospodařením na přilehlých pozemcích, lokalita se nachází v severní části sídla mezi dvěma vymezenými plochami pro bydlení, prověřit možnost rozšíření o plochy smíšené (bez možnosti bydlení) ve vyznačené části (viz obrázek), nutné vyřešit střet s vymezeným lokálním biokoridorem ÚSES



- v případě zjištění dalších zjištěných nesouladů územního plánu se skutečným stavem v území bude postupováno obdobně

G.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování v oblasti veřejné infrastruktury a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanými záměry dle ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Chlistov

- bude prověřena územním plánem navržená koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce a případně upravena na základě aktuální situace v území
- případné nové plochy budou prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacit jednotlivých systémů
- při aktualizaci koncepce likvidace odpadních a srážkových vod a zásobování pitnou vodou bude postupováno dle platného znění zákona o vodovodech a kanalizacích
- bude prověřena současná navržená koncepce veřejných prostranství a ploch občanského vybavení

G.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot a řešení protipovodňové ochrany a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s možnými změnami navrženými v ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Chlistov

- koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována dle stávajícího ÚP
- bude prověřeno a navrženo, ve kterých plochách se vyloučí umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona
- změna bude respektovat historickou cestní síť a dochované části kulturní krajiny, zejména budou respektovány historické cesty, stromořadí a aleje, dále budou respektovány významné pohledové osy v území, v minulosti komponované průhledy, přírodní dominanty, ale i drobné stavby v krajině, rozcestníky, kapličky, křížky, poutní a památná místa atd.

- v koordinačním výkresu budou respektovány veškeré vodní toky a vodní linie nacházející se v řešeném území

G.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na nové územní rezervy se neuplatňují, požadavky mohou vzejít z procesu pořizování změny.

G.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na nové veřejně prospěšné stavby a opatření se neuplatňují, požadavky mohou vzejít z procesu pořizování změny. Vymezení staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo bude upraveno dle požadavků § 101 odst. 1 stavebního zákona.

G.4 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

Změna dá požadavky na zpracování územních studií v jednotlivých plochách do souladu s platným úplným zněním. Zároveň prověří vhodnost požadavků na zpracování územní studie pro jednotlivé plochy, v případě kladného posouzení budou stanoveny podmínky pro jejich pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Nutnost podmínit rozhodování zpracováním podrobnějšího podkladu může rovněž vzejít z procesu projednávání návrhu změny územního plánu.

G.5 Požadavky na zpracování variant řešení

Ve změně územního plánu nebude zpracováno variantní řešení.

G.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude respektovat aktuální metodické pokyny a pomůcky Ministerstva pro místní rozvoj, bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, verze 2023, který je metodicky vysvětlen na <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/jednotny-standard-uzemne-planovaci-dokumentace>.

Součástí změny bude konverze původního ÚP Chlistov na jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Požadavky na textovou část:

! Bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, verze 2023

- změnou dojde k úpravě struktury a obsahu územního plánu tak aby došlo k souladu s požadavky přílohy č. 7, části I vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění

- obsah textové části bude formulován jako změna stávajícího ÚP Chlistov (obdobně jako se tvoří změna zákona)
- dojde k úpravě textové části v souladu s platným zněním vyhl. č. 500/2006 Sb.
- v textové části budou uvedeny pouze relevantní body, ve kterých se mění původní dokumentace
- odůvodnění textové části bude rozděleno na 2 části:
 - první část bude obsahovat odůvodnění samotné změny a bude zpracováno obdobně přílohy č. 7, části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, dále bude obsahovat ustanovení správního řádu a § 53 odst. 5 stavebního zákona
 - druhá část odůvodnění bude obsahovat srovnávací text (text s vyznačením změn), ze kterého bude jasně patrné, jakým způsobem se ÚP Chlistov změnou mění

Požadavky na grafickou část:

! Bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, verze 2023

- součástí výrokové části změny č. 2 ÚP Chlistov budou tyto výkresy:
 - 2.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000
 - 2.2 Hlavní výkres, M 1:5 000
 - 2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000
- součástí odůvodnění změny č. 2 ÚP Chlistov budou tyto výkresy:
 - 2.1 Koordinační výkres, M 1:5 000
 - 2.2 Výkres širších vztahů, M 1: 50 000
 - 2.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000
- v případě potřeby je možno tyto výkresy doplnit o další schémata
- výkresy budou zpracovány v rozsahu měněných částí
- v případě, že se některý původní výkres nebude změnou měnit, je možné ho vypustit

Návrh změny územního plánu bude předán:

- pro potřeby veřejného projednání (§ 55b odst. 1 stavebního zákona) bude předáno 2x vytištěné kompletní paré, spolu s 2x v digitálním formátu na CD/DVD, součástí bude již kompletní textová a grafická část, včetně odůvodnění se srovnávacím textem, návrh bude úspěšně zkontrolován příslušným kontrolním nástrojem ETL
- v případě opakovaných jednání a nutnosti úprav bude předáno obdobně
- pro potřeby vydání zastupitelstvem (§ 54 odst. 2 stavebního zákona) bude předáno 4x vytištěné
- kompletní paré (tzv. čistopis), spolu s 4x v digitálním formátu na CD/DVD
- po vydání zastupitelstvem bude dále jako samostatná dokumentace předáno úplné znění územního plánu Chlistov, a to v počtu 4x kompletní paré
- úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Chlistov znění změny č. 2, z odůvodnění koordinační výkres celého území obce
- obsah předávaný na přiloženém CD/DVD bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace 2023, výměnné formáty jsou následující:
 - textová část v PDF/A, dále jedna z možností TXT, RTF, DOC
 - grafická část v PDF/A, dále jedna z možností PNG, TIF, BMP
 - metadata v XML
 - prostorová data v ESRI SHP nebo v DXF

G.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k charakteru požadavků na změnu uvedených v kap. G. 1 až G. 6 se nepředpokládá nutnost zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, potažmo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Záměry se týkají pouze několika drobných úprav, kdy dochází k nápravě dle skutečného stavu v území. Pořizovatel nepřepokládá negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Záměry nezasahují do evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

H Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňují.