

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MAČKOV

NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A OSTATNÍMI ÚČASTNÍKY  
DLE § 47 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA



**Pořizovatel:** Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování

**Zpracoval:** Mgr. Vlastimil Peterka

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele:** Mgr. Vlastimil Peterka

**Určený zastupitel:** starostka obce Hana Míková

**Obec:** obec Mačkov

květen 2020

## OBSAH

<b>A. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na .....</b>	<b>3</b>
I. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	3
II. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	5
III. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	7
<b>B. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....</b>	<b>9</b>
<b>C. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....</b>	<b>9</b>
<b>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 .</b>	<b>10</b>
<b>E. případný požadavek na zpracování variant řešení .....</b>	<b>10</b>
<b>F. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>10</b>
<b>G. v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města .....</b>	<b>11</b>
<b>H. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>11</b>

**A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY; TYTO POŽADAVKY LZE DLE POTŘEBY DÁLE UPŘESNIT A DOPLNIT V ČLENĚNÍ NA POŽADAVKY NA**

**I. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

V návrhu územního plánu bude definována urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, jež zohlední níže uvedené požadavky.

Veškeré termíny a pojmy, které jsou obecného charakteru, avšak svým významem důležité pro budoucí výklad územního plánu, budou uvedeny a vysvětleny ve zvláštní části (je na volbě zpracovatele zda tak učiní ve výrokové části či v odůvodnění), (jedná se např. termíny typu - městský charakter, venkovský charakter obce, drobné stavby, stavby pro zemědělství, lehké přístřešky apod.).

**a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2 a 3 vyplývají na urbanistickou koncepci následující požadavky:

čl. 14 - Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

- Stávající urbanistická struktura obce Mačkov bude návrhem územního plánu v co největší možné míře zachována a chráněna.
- Ráz historického jádra obce a návěsní prostor bude zachován - respektována bude zejména výšková hladina zástavby (zpravidla 1 nadzemní podlaží a podkroví) a typ střešní krajiny (převážně krajina sedlových střech se sklonem 35 - 45°, místy s polovalbou). Zachována bude rovněž i hlavní urbanistická kompozice centrální části obce v okolí kapličky. Návrh územního plánu citlivě doplní stávající urbanistický charakter obce ve vztahu k okolní krajině s cílem zachovat jedinečné prolnutí lesoplní a rybníční krajiny se zastavěným územím.

**b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

čl. 5 c. - Při vymezení zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace.

- Před vymezením zastavitelných ploch je nutné nejprve vyhodnotit potřebu rozsahu zastavitelných ploch, která bude opřena o demografické údaje a potenciál území. K vyhodnocené potřebě je možné připočítat přibližně 25 % rezervu a to s ohledem na polohu obce (přítomnost v krajské rozvojové ose a v zázemí města Blatná - centrum mikroregionu).

čl. 5 d. - Vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant. Dbát na

zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat.

Při návrhu zastavitelných ploch zohlednit pozici v krajské rozvojové ose „Severozápadní – Plzeňská N-OS2“. Zároveň však rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, v maximální možné míře eliminovat zábor zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany.

**c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Základní požadavky na urbanistickou koncepci – funkční a prostorová regulace

V návrhu územního plánu bude prověřeno definování podmínek plošného a prostorového uspořádání (respektive funkční a prostorové regulace území).

Funkční regulace území bude vycházet zejména z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území – část druhá, požadavky na vymezení ploch.

Prostorová regulace území bude úzce souviset s regulací funkční a v zastavěném území bude primárně vycházet ze stávajícího charakteru a struktury zástavby. Územní plán tak prověří možnou definici různých charakterů zástavby s ohledem na pozici lokality v rámci zastavěného území (např. centrální část – historické jádro obce; nová zástavba na okraji obce, apod.). Prostorová regulace zastavitelných ploch pak bude definována s ohledem na budoucí požadovaný charakter a strukturu zástavby.

Minimální požadavek na obsah prostorové regulace pak bude následující – popis cílového charakteru a struktury zástavby příslušné lokality včetně požadavků na střešní krajinu sídla, výšková regulace zástavby, stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků – zejména pro nově dělené parcely a intenzitu jejich využití – např. koeficient zastavěných ploch, zpevněných ploch a zeleně). Parametry prvků prostorové regulace území budou řádně odůvodněny (platí pro prostorovou regulaci jak v zastavěném, tak nezastavěném území).

Požadavky na vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavěné území bude nově vymezeno v souladu se stavebním zákonem - § 58 a § 59.

Zastavitelné plochy pro bydlení/smíšené obytné budou vymezovány:

- primárně v přímé návaznosti na zastavěné území a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- primárně na nezemědělské půdě, případně na půdě s nižší bonitou (III., IV. a V. třída);
- tak, aby byly vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny;
- tak, aby v co největší míře nezasahovaly do vzdálenosti 50 m od hranice lesa, pokud bude zastavitelná plocha navržena v tomto 50m pásmu, je nutné definovat podrobnější podmínky, které zajistí jak ochranu lesa a možnost jeho obhospodařování, tak případnou ochranu staveb před pádem stromů, požárem atd.;
- tak, aby bylo možné jejich reálné využití (je nutné zohlednit jejich vztah k dopravní a technické infrastruktuře a případně také k parcelaci území);
- do co nejméně konfliktních lokalit tak, aby se v co nejvyšší míře předcházelo např. střetu s prvky územního systému ekologické stability, plochami výroby a skladování či jinými významnými ochrannými pásmy a limity území;
- a řádně odůvodněny.

Zábory půdy (I. a II. třídy ochrany) je možné provést pouze za uvedení převažujícího veřejného zájmu na záboru, před zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu, případné zábory půd I. a II. třídy ochrany budou obzvláště důkladně zdůvodněny.

Při vymezení zastavitelných ploch pro bydlení/smíšených obytných o výměře vyšší než 2 ha, bude na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno související veřejné prostranství o minimální výměře 1 000 m<sup>2</sup>; veřejné prostranství je možné v rámci plochy vymezit přímo (neměně), nebo „plovoucí značkou“ a využít podrobnější nástroje územního plánování (podmínka pořízení regulačního plánu nebo územní studie), který prověří řešení lokality (parcelaci, vedení dopravní a technické infrastruktury, umístění veřejného prostranství, základní prostorovou regulaci území, atd.).

Případné změny ve vymezení zastavitelných ploch (např. v případě redukce vůči stávajícímu Územnímu plánu Mačkov 2010) budou důkladně popsány a odůvodněny.

V návrhu územního plánu bude prověřeno vymezení ploch přestavby = plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Zpracovatele upozorňujeme, že zábory zemědělského půdního fondu je nutné vyhodnotit nejen v souladu se zákonem 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu ale i vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

#### Požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot

V návrhu územního plánu dojde ke zjištění a popisu urbanistických a architektonických hodnot v území. Urbanistická koncepce bude tyto hodnoty respektovat a chránit. Vymezení urbanistických a architektonických hodnot v území bude řádně odůvodněno, včetně zvolených nástrojů jejich ochrany.

#### **d) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Veřejnost měla možnost uplatnit podněty během prosince 2019. Tyto podněty mohou projektantovi posloužit jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu pro společné jednání. Při případném zpracování podnětů je ovšem nutné vždy zohlednit základní principy a pravidla územního plánování (viz např. internetové stránky ÚÚR – <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>), respektovat cíle a úkoly územního plánování a také požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Zpracování podnětů proto není z výše uvedených důvodů obligatorní.

Zvláštní požadavky jsou klady zejména na odůvodnění územního plánu a to zejména kapitoly: soulad s cíli a úkoly územního plánování, komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL. Odůvodnění těchto kapitol musí být přesné, věcné a konkrétní ve vztahu k navrhovanému řešení. Obecné formulace a paragrafy přeepsané ze stavebního zákona se jeví jako nežádoucí.

## **II. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

čl. 24 – Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.

- V návrhu územního plánu bude navržena koncepce veřejné infrastruktury. Pro vymezené zastavitelné plochy budou navrženy jednoznačné podmínky jejich dopravního napojení, případně vnitřní dopravní obsluhy (při vymezení zohlednit požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb. - § 22), odkanalizování a zásobování pitnou vodou. Jako žádoucí se jeví

využít nástroje etapizace (§ 19 odst. 1 písm. f stavebního zákona) a novou výstavbu podmínit předchozím vybudováním odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

## **A) Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury**

### **a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

čl. 23 – Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

čl. 24 – Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva.

- S ohledem na výše uvedené body prověřit zejména možnost vymezení pěšího propojení mezi obcí Mačkov a městem Blatná podél komunikace III/1731.
- Provéřít možnosti obnovy zaniklých polních cest s ohledem na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny a prověřit možnosti jejich využití pro např. pro cyklistiku či jiné sportovně – turistické aktivity.

### **b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Dle zásad územního rozvoje prochází řešeným územím záměr D7/1 – přeložka komunikace I/20, pro tuto přeložku je nutné v návrhu územního plánu vymezit koridor s překryvnou funkcí o šíři 200 m.

- Vymezený koridor bude určen pro umístění samotného záměru (ochranné pásmo může vymezený koridor či plochu překročit).
- Vedení dopravní a technické infrastruktury, která není nadmístního významu, lze v koridoru umístit pouze v případě, že bude prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru, pro nějž je vymezen.
- Při upřesňování ploch a zejména koridorů nadmístního významu dbát na zajištění návaznosti na hranicích správních území obcí, tedy koordinovat (tj. napojit zpravidla v jednom bodu hranice ploch a koridorů na rozmezí správních území jednotlivých obcí) vymezení všech koridorů a ploch nadmístního významu.

### **c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Bude prověřena obnova a doplnění sítě účelových komunikací zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, turistiky a cykloturistiky.

Provéřít kvalitu cestní sítě, navrhnout doplnění či obnovu cest a doprovodné zeleně tam, kde budou zjištěny deficity.

## **B) Požadavky na koncepci technické infrastruktury**

### **a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

čl. 30 – Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- Návrh územního plánu prověří stávající kapacity technické infrastruktury (zejména pak vodovodu a kanalizace). V případě zjištěných deficitů bude navrženo jejich řešení (např. zkapacitnění a navržení plochy pro ČOV).

**b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

V návrhu územního plánu bude prověřeno napojení zastavitelných ploch na stávající systém vodovodu či jiné zdroje vody.

V návrhu územního plánu bude prověřeno napojení zastavitelných ploch na stávající systém kanalizace. V případě nemožnosti napojení na stávající systém bude navržena koncepce odkanalizování nově navrhovaných zastavitelných ploch.

V návrhu územního plánu bude navržena koncepce odkanalizování částí obce, které nejsou napojeny na kanalizaci.

V návrhu územního plánu bude navržena plocha pro ČOV.

V návrhu územního plánu bude prověřena plynofikace nově navrhovaných zastavitelných ploch.

**C) Požadavky na koncepci občanského vybavení**

Stávající občanské vybavení bude respektováno, bude vyhodnocena kapacita a charakter občanského vybavení s ohledem na rozvojové potřeby obce. Případné deficity budou návrhem územního plánu odpovídajícím způsobem řešeny.

**D) Požadavky na koncepci veřejných prostranství**

Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány a zachovány, případně doplněny dle potřeby, v závislosti na rozloze a rozmístění zastavitelných ploch.

V návrhu územního plánu bude prověřena možnost zatraktivnění obytného prostředí ve stávajících lokalitách zejména s důrazem na kvalitní veřejný prostor.

Provéřit potřeby stávajících nezastavěných pozemků pro různé aktivity (např. sportovní, volnočasové, rekreační), případně zachovat jejich nezastavěnost a přístupnost.

**III. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

V návrhu územního plánu dojde k definování obecných bodů koncepce uspořádání krajiny, podmínek platících pro plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) a hlavního, přípustného (popř. podmíněně přípustného) a nepřípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití nacházejících se v nezastavěném území, tak aby nebylo možné shledat vnitřní vzájemnou rozporuplnost mezi jednotlivými oblastmi.

Koncepce uspořádání krajiny bude podporovat prostupnost krajiny, realizaci protierozních opatření, podporu retence vody v krajině, rekreaci v krajině, respektování ložisek nerostných surovin, apod.

**a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

čl. 20 - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

čl. 20 - Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné

krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny.

- V návrhu územního plánu dojde k navržení systému ÚSES. Východiskem může být řada oborových dokumentů jako např. generely a plány ÚSES. Při návrhu budou zohledněny širší územní vztahy a návaznost prvků ÚSES na územní plány okolních obcí. Pro plochy ÚSES mohou být navrženy samostatné podmínky pro rozhodování, které však nesmí být v rozporu s obecnými body koncepce uspořádání krajiny a funkční regulací ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Plochy ÚSES je možné též vymezit jako plochy přírodní (vyhl. 501/2006 Sb., § 16) se samostatnou regulací.

čl. 20 – V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- V návrhu územního plánu je nutné chránit a rozvíjet typické znaky krajinného rázu: mozaikovitě členěné krajiny s hojnou drobnou krajinnou zelení, jemně členitých terénních horizontů, lokálních přírodních dominant, údolních niv a vodní plochy s porosty hrází a břehů.

čl. 20a – Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

čl. 22 – Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo..).

- Migrační prostupnost krajiny pro živočichy, rostliny a člověka bude v co nejvyšší míře zachována. V krajině je podporován návrh různých pěších propojení.

#### **b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Řešeným územím neprocházejí nadregionální ani regionální prvky územního systému ekologické stability.

Řešené území spadá do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, pro kterou platí následující zásady pro činnost v území:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- preferovat využití brownfields;
- dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území;
- rozvíjet cestovní ruch.



**c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Prověřit definici podmínek pro umístování vybraných druhů staveb, zařízení a jiných opatření včetně oplocení dle § 18 odst. 5 stavebního zákona zejména pak:

- Navrhnout prostorovou regulaci staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství z důvodu ochrany krajinného rázu. Prostorová regulace staveb se může v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území lišit.
- Prověřit podmínky pro umístování oplocení v nezastavěném území a to jak samotného oplocení tak oplocení jako součást stavby nebo zařízení nacházející se ve výčtu § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- V případě vyloučení některých staveb, zařízení a jiných opatření včetně oplocení uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona, je nutné v odůvodnění vždy uvést veřejný zájem, kvůli kterému dochází k jejich vyloučení respektive nemožnosti jejich umístění v nezastavěném území.
- Jakékoliv plošné vyloučení (platící pro celé území) se jeví jako nevhodné.

V co největší míře zachovat měřítko krajiny a minimalizovat možnosti vniku negativních krajinných dominant (např. rozměrných staveb v nezastavěném území na pohledově exponovaných místech).

Chránit horizonty, jakožto místa, kde by neměly stát výškové nebo jinak negativně výrazné budovy.

Chránit a rozvíjet stromořadí a solitérní stromy, zejména při obnově nebo budování nových cest a rybníků.

Podporovat diverzitu využití krajiny, zvyšovat ekologickou stability území (vznik nových ploch drobné krajinné zeleně) v součinnosti s rozvojem rekreace v bližším krajinném zázemí sídel a obnovu cest.

Podporovat rozvoj charakteristických odvětví – zemědělství, zahradnictví, rybníkářství.

Bude prověřeno případné doplnění ploch zeleně, lesa a vodních ploch, přičemž stávající lesy, vodní plochy a toky budou v maximální míře respektovány.

Koncepce krajiny bude zaměřena na zachování a ochranu krajinného rázu, na ochranu přírodních hodnot a na vytvoření dobrých předpokladů pro další zkvalitňování hodnotné volné krajiny.

V návrhu územního plánu vytvořit podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Návrhem vhodných opatření zpomalit odtok vod z krajiny, zajistit jejich vsakování, obnovu rybníků a vodních ploch.

## **B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

V současné době nejsou uplatňovány požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

## **C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Veřejně prospěšné stavby budou vymezeny v souladu se stavebním zákonem a zásadami územního rozvoje.

Pro veřejně prospěšné stavby a jejich umístění budou navrženy plochy a koridory, v rámci kterých bude možné tyto stavby umístit. Je třeba dbát rovněž na to, aby stavby vedlejší, které by mohly „vyběhnout“ mimo koridor vymezený v územním plánu pro příslušnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, nebyly v navazujících plochách s rozdílným způsobem využití podmínkami nepřípustného využití těchto ploch vyloučeny a nedošlo tak k zamezení realizace záměru.

## **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**

Případné požadavky na zpracování územní studie či uzavření dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu územního plánu. Dohodu o parcelaci doporučujeme navrhopvat spíše v případech, kdy pozemky v řešené ploše vlastní nižší počet vlastníků.

Podmínka vypracování územní studie či uzavření dohody o parcelaci bude uplatňována zejména na plochy, jejichž parcelace neumožňuje vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení, dopravní obslužnost, urbanisticky hodnotné a koordinované zastavění atd.

V případě že dojde v určité ploše k podmínění rozhodování územní studií, bude rovněž uvedena doba, během které bude územní studie pořízena respektive zapsána do evidence územně plánovací činnosti (např. do 4 let od vydání ÚP). Zároveň bude rovněž uvedeno, čím se bude územní studie zabývat (např. dopravní řešení lokality, parcelace, prostorová regulace atd.).

Zpracování regulačních plánů, jako podmínka další výstavby, není v této fázi požadováno. Případné požadavky na zpracování regulačních plánů budou prověřeny při zpracování návrhu územního plánu. V případě definování podmínky zpracování regulačního plánu bude uvedeno, zda se jedná o regulační plán z podnětu či na žádost. V případě regulačního plánu na žádost musí být v územním plánu uvedeno zadání a také zda regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, případně která.

## **E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

V současné době se nepředpokládá zpracování návrhu územního plánu ve variantním řešení.

## **F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů (zejména s vyhláškami č. 500/2006 a 501/2006 Sb.).

Návrh územního plánu bude zpracován vektorově nad aktuální katastrální mapou (upřednostňován bude formát \*.shp, \*.dgn, \*.dwg).

Návrh územního plánu/vydaný územní plán bude vypracován ve strojově čitelném formátu (§ 2 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), preferovány jsou proto formáty \*.shp, \*.fgdb, \*.mdb, \*.dwg, \*.dgn.

Územní plán může být vypracován v souladu se „Standardy vybraných částí územního plánu“ – viz metodika ÚÚR.

Textová část (výrok a odůvodnění) územního plánu bude zpracována ve strojově čitelném formátu (upřednostňován bude formát \*.doc a \*.pdf).

V případě úpravy textové části návrhu (např. mezi společným a veřejným projednáním nebo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním) budou měněné části vypracovány v režimu změn, aby bylo zřejmé, v jakých částech textové části došlo ke změnám.

Návrh územního plánu bude před společným jednáním, veřejným projednáním, případně opakovaným veřejným projednáním odevzdán pořizovateli ke kontrole v elektronické podobě. Po potvrzení splnění požadavků vyplývajících ze zadání a konstatování, že návrh územního plánu je dostatečně odůvodněn a splňuje požadavky na něj ze stavebního zákona a správního řádu kladené, vydá pořizovatel pokyn pro tisk návrhu pro příslušnou etapu.

Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání (případně opakovaného veřejného projednání) odevzdán vždy ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě na CD/DVD. Jedno paré obdrží pořizovatel, druhé obec, pro kterou je územní plán pořizován.

Vydaný územní plán bude odevzdán ve čtyřech tištěných vyhotoveních, spolu s datovým nosičem, který bude obsahovat kompletní grafickou část ÚP ve vektorovém (strojově čitelném) formátu (např. upřednostňován \*.shp, \*.dgn...) i v rastrovém formátu (např. \*.jpg, \*.pdf,...) a dále textovou část změny územního plánu ve formátu (\*.doc nebo \*.pdf). Jedno paré obdrží obec, pro kterou je územní plán pořizován, druhé krajský úřad jako nadřízený orgán, třetí pořizovatel a čtvrté stavební úřad.

## **G. V PŘÍPADĚ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, POKUD BUDE ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN PRO ČÁST ÚZEMÍ MĚSTA**

Netýká se.

## **H. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita EVL NATURA 2000 ani ptačí oblast. Nejbližší lokalita EVL NATURA 2000 se nachází v dostatečné vzdálenosti na území sousedního města Blatná.

V řešeném území se nenachází maloplošná zvláště chráněná území.

Cílem územního plánu je zajistit ochranu přírodních hodnot území, krajinného rázu a také definovat jasné podmínky pro rozhodování v nezastavěném území v návaznosti na § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V současné době nejsou evidovány takové záměry, které by negativně ovlivňovaly pozemky určené k plnění funkce lesa.

V okolí zastavěného území dojde k minimálním vlivům na organizaci ZPF a krajiny, na vodní režim či na vliv ochrany přírody a krajiny.

Vzhledem k uvedenému předpokládáme, že lze vyloučit významný vliv územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality.

Cílem územního plánu je vytvořit optimální a vyvážené podmínky pro rozvoj bydlení ve vztahu k velikosti sídla, pozici v krajské rozvojové ose (severozápadní – plzeňská N-OS2) a také zázemí města Blatná.

Návrh územního plánu nepředpokládá návrh rozsáhlých ploch pro výrobu a skladování.

Dle výše uvedeného se zároveň nepředpokládá významný dopad na životní prostředí, hospodářský pilíř nebo soudržnost společenství obyvatel respektive udržitelný rozvoj území.

V současné době proto není vznesen požadavek na vypracování dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Schválilo zastupitelstvo obce Mačkov dne:

Usnesení č.:

.....  
Hana Míková

starostka obce

.....  
Milan Šmíd

místostarosta obce