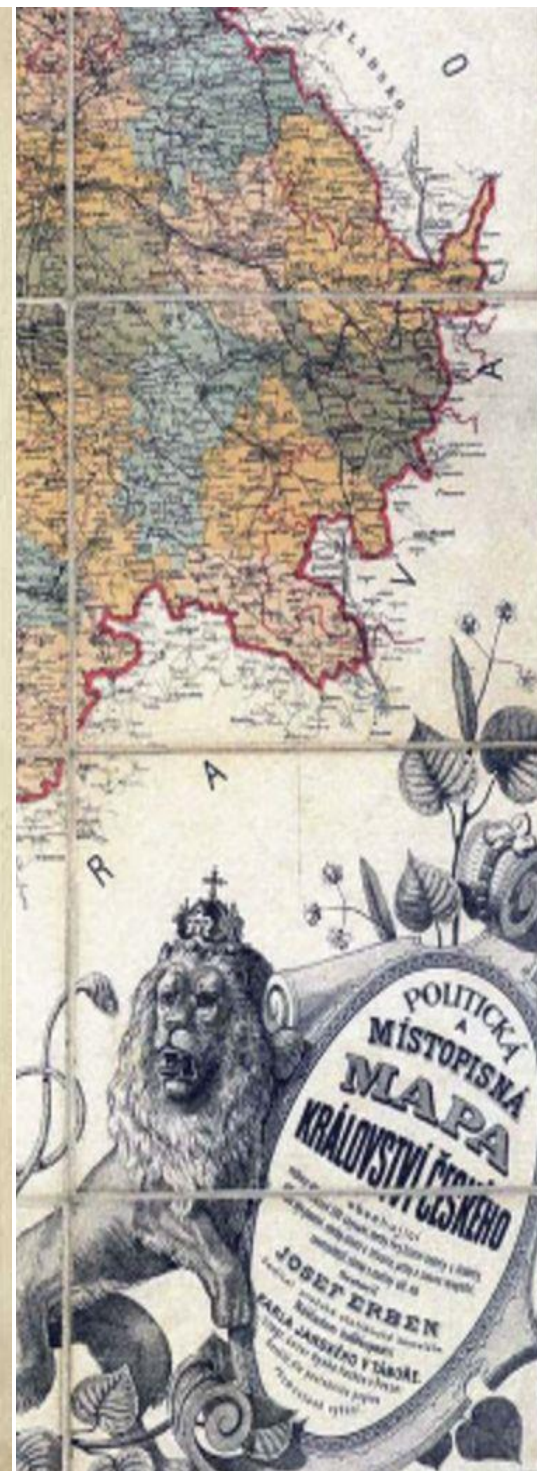




PRŮZKUMY A ROZBORY MYŠTICE

doplňující podklad pro zpracování návrhu zadání

Ing. arch. Radek Boček



23. 8. 2016



Srpen 2016

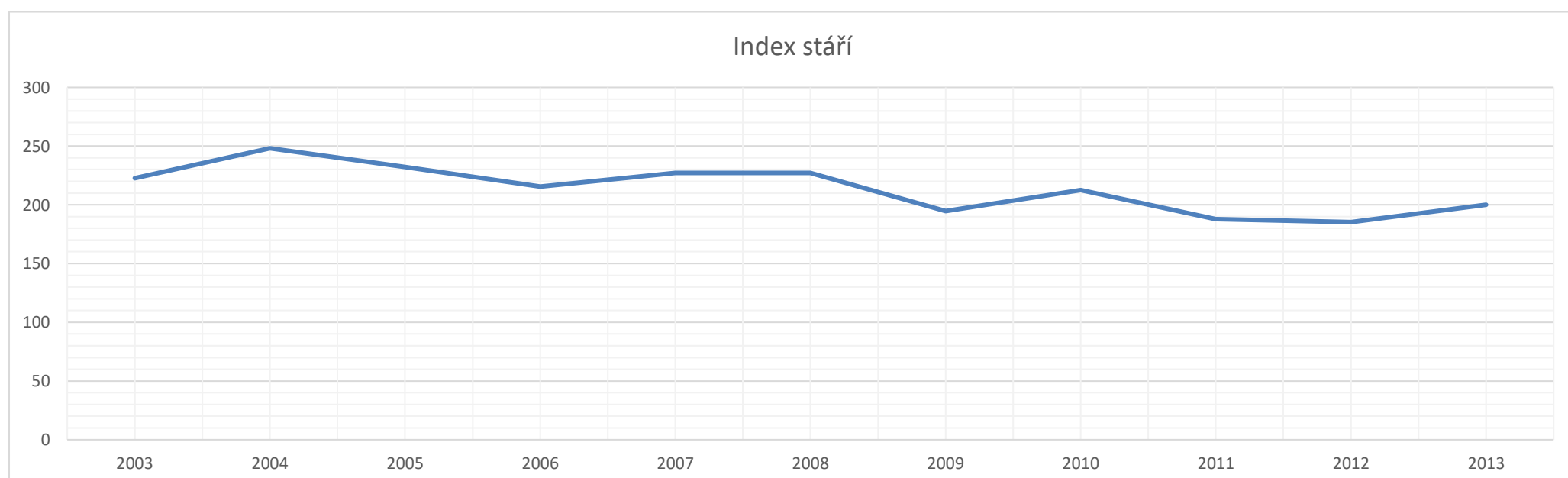
zpracoval: Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností dle § 24 stavebního zákona

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

a) 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Nový územní plán Myštice bude kontinuálně vycházet ze stávajícího územního plánu. Nebude revolucí, ale evolucí, se zapracováním podstatně většiny již vymezených zastavitelných ploch dle stávajícího územního plánu a jeho změn. Výjimky, kdy plochy budou na základě provedených doplňujících průzkumů a rozborů (dále jen „P+R“) jsou uvedeny dále.
- Z APÚR, z AZÚR ani ÚAP Jihočeského kraje nevyplývají žádné konkrétní požadavky na urbanistickou koncepci rozvoje území obce. Obecně je nutné respektovat

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Vývoj počtu obyvatel	271	270	275	286	291	291	288	283	272	266	265
Celkový přírůstek počtu obyvatel	-10	-1	+5	+11	+5	0	-3	-5	-10	-6	-1
Přirozený přírůstek počtu obyvatel	-2	-5	-3	-2	0	-5	-4	-3	-6	-2	+1
Migrační saldo	-8	+4	+8	+13	+5	+5	+1	-2	-4	-4	-2
Živě narození	2	0	0	1	2	1	5	2	3	2	2
Zemřelí	4	5	3	3	2	6	9	5	9	4	1
Přistěhovalí	3	9	13	17	9	11	13	7	4	4	10
Vystěhovalí	11	5	5	4	4	6	12	9	8	8	12
Věková struktura 0-14 let	31	27	28	32	33	33	37	32	33	34	33
Věková struktura 15-64 let	171	176	182	185	183	183	179	183	177	169	166
Věková struktura 65+ let	69	67	65	69	75	75	72	68	62	63	66
Index stáří	222,58	248,15	232,14	215,63	227,27	227,27	194,59	212,50	187,88	185,29	200,00



stanovené priority územního plánování, prvky ÚSES dle AZÚR a podmínky pro ně a zařazení správního území Myštice do krajinných typů, zde rybníční a lesoplní.

3. ÚAP ORP Blatná¹ konstatují pro území obce Myštice:

- Vyhodnocení zastavitelných ploch bydlení vymezených v ÚPD:

Vymezeno v ÚPD	Název plochy	Rozloha (ha)
ÚP Myštice	smíšená obytná – S01	4,1
ÚP Myštice	smíšená obytná – S02	0,5
ÚP Myštice	smíšená obytná – S03	1,3
ÚP Myštice	smíšená obytná – S04	0,8
ÚP Myštice	smíšená obytná – S05	0,5
ÚP Myštice	smíšená obytná – S06	0,8
ÚP Myštice	smíšená obytná – S07	0,1
ÚP Myštice	smíšená obytná – S08	1,1
ÚP Myštice	smíšená obytná – S09	1,0
ÚP Myštice	smíšená obytná – S10	0,3
ÚP Myštice	smíšená obytná – S11	0,4
ÚP Myštice	smíšená obytná – S12	1,0
ÚP Myštice	smíšená obytná – S13	1,6
ÚP Myštice	smíšená obytná – S14	0,7
Vymezeno celkem k bydlení		14,2

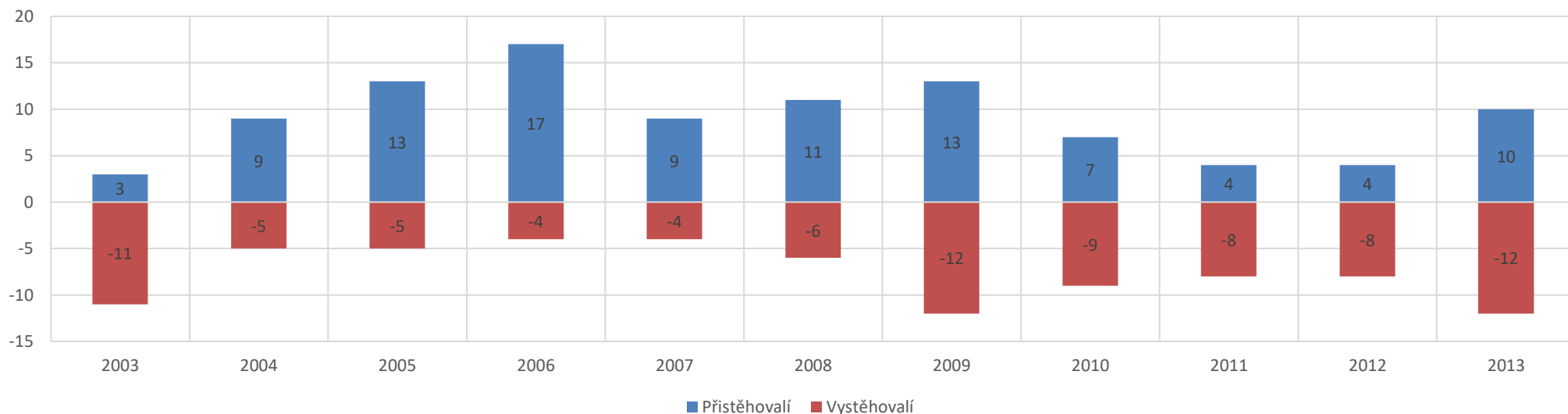
- Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení – předpoklad do roku 2028 dle urbanistické kalkulačky URBANKA = cca 0,87 ha.

- Demografie

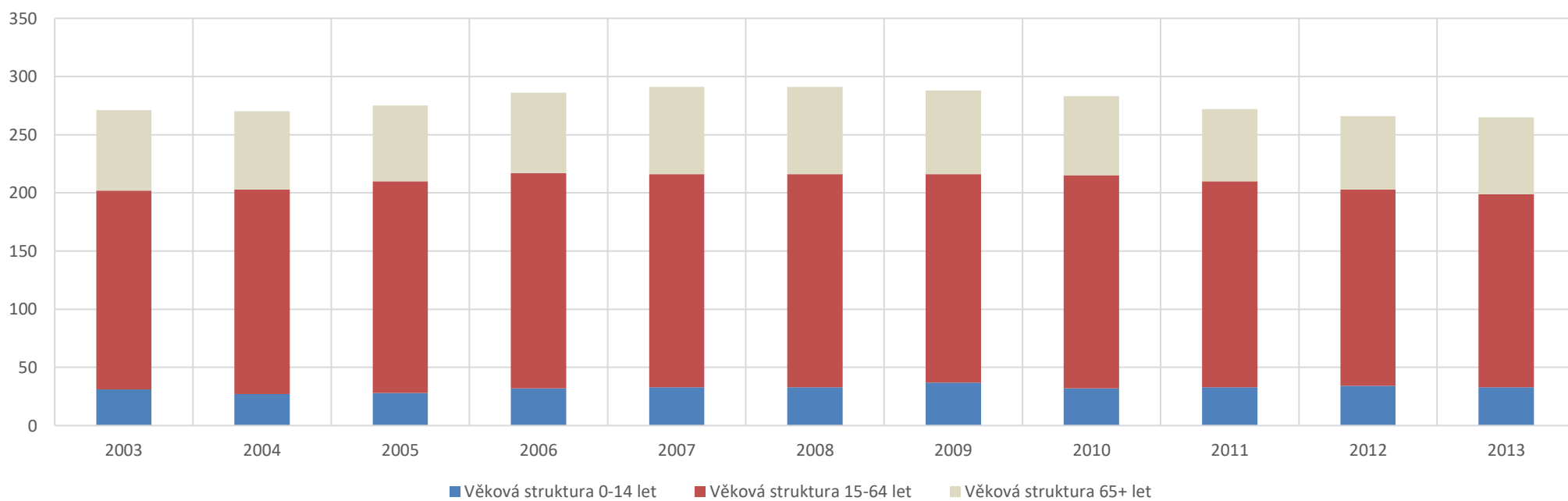
¹ ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP BLATNÁ, III. úplná aktualizace, II. KARTY OBCÍ, TEXTOVÁ ČÁST, Zpracovatelský kolektiv: Odbor výstavby a územního plánování, Mgr.

Vlastimil Peterka, Ing. Zuzana Čecháčková, PROSINEC 2014

Přistěhovalí a vystěhovalí



Věková struktura obyvatel



- SWOT analýza:

	Pilíř	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
Environmentální	horninové prostředí a geologie	1) existence několika ložisek nerostných surovin a chráněného ložiskového území			1) vliv těžby na okolní krajiny
	vodní režim	1) přítomnost významné vodní nádrže Labuť	1) existence zranitelných oblastí 2) části zastavěného území zasahují do aktivní zóny záplavového území		
	hygiena životního prostředí		1) hluk z frekventované silnice Blatná - Mirovice		
	ochrana přírody a krajiny		1) nízká hodnota koeficientu ekologické stability 2) absence maloplošných zvláště chráněných území		
	ZPF a PUPFL				1) půda v severní části obce je poměrně silně ohrožena potenciální vodní erozí
sociodemografický	veřejná dopravní a technická infrastruktura	1) dobré napojení veřejnou hromadnou dopravou – spojení na Prahu a Blatnou (Myštice, Vahlovice, Kožlí, Svobodka) 2) existence kanalizace 3) existence vodovodu – napojení 50 %	1) frekventovaná silnice Blatná – Mirovice – nevyhovuje pro kamionovou dopravu 2) problémy s vodou v období sucha 3) úplná absence veřejné hromadné dopravy v sídlech – Střížovice, Laciná, Výšice a v osadách Dvořetice, Ostrov		
	sociodemografické podmínky	1) zájem o veřejné dění v obci – dostatek veřejných akcí	1) stagnace počtu obyvatelstva 2) vysoký index stárí		

	bydlení rekreace	1) dostatek zastavitelných ploch pro bydlení 1) zatopení lomů po těžbě vytváří malebné podmínky pro rekreaci – koupání – Střížovice 2) dvě osady jsou primárně rekreační – celkem objektů k rekreaci 50 % - téměř 86 % trvale neobydlených bytů je určeno k rekreaci	1) vysoký podíl trvale neobydlených bytů 2) stagnace bytové výstavby 3) drtivá většina domů byla vybudována či rekonstruována do roku 1980		
ekonomický	hospodářské podmínky	1) vysoká míra podnikatelské aktivity	1) vysoká míra nezaměstnanosti 8,4 %		

- Problémy k řešení:

Kód dle ÚAP ORP Blatná	lokalizace	popis problému	požadavek na řešení v územně plánovací dokumentaci	lze řešit v ÚPD	stav řešení (řešeno/ neřešeno / jak bude řešeno v rámci nového ÚP)
Pmy1	k.ú. Kožlí u Myštic a Výšice	existence zranitelné oblasti	není stanoveno	nelze	zakreslit do koordinačního výkresu
Pmy2x	a) k.ú. Vahlovice, lokalita Nový Mlýn, levý břeh řeky Lomnice b) k.ú. Vahlovice, levý břeh řeky Lomnice, jihovýchodní cíp katastrálního území v blízkosti lokality Lacinka	části zastavěného území zasahují do aktivní zóny záplavového území	prověřit možnosti pro realizaci vhodných protipovodňových opatření či terénních úprav	ano částečně	neřešeno / bude řešeno návrhem nových zatravněných ploch pro snížení splachů z polí a ke zvýšení protierozních schopností krajiny, budou vymezeny nové plochy přírodní pro zvýšení KES krajiny, v rámci aktivní inundace nebudou v souladu s APÚR vymezovány žádné nové zastavitelné plochy
Pmy3x	komunikace II/175 procházející sídly obce Myštice	hluk z frekventované komunikace Blatná - Mirovice	řešení je velmi omezené	velmi omezeně	neřešeno / bude řešeno pouze návrhem ploch smíšených obytných, nikoliv čistého bydlení, do podmínek bude uveden požadavek na respektování hladin hlukové zátěže pro vnitřní a vnější chráněné prostory, není reálné plánovat obchvat silnice II/175 mimo intravilány dotčených sídel
Pmy4	celé území obce	demografické problémy – stárnutí obyvatelstva, vysoký index stáří, úbytek počtu obyvatel	prověřit množství zastavitelných ploch případně revidovat jejich vymezení	ano částečně	neřešeno / bude řešeno návrhem nových zastavitelných ploch pro smíšené bydlení a tzv. druhé bydlení, je zde předpoklad, díky dochované krajině, k rekreačnímu využití potenciálu zdejších sídel a krajinného prostředí
Pmy5	celé území obce	stagnace bytové výstavby a velké stáří domovního fondu	prověřit množství zastavitelných ploch případně revidovat jejich vymezení	ano částečně	neřešeno / bude řešeno preferováním využití stávajících ploch zastavěného území pro přestavby a rekonstrukce jen velmi uměřeným návrhem nových zastavitelných ploch pro smíšené bydlení a tzv. druhé bydlení
Pmy6	celé území obce	vysoká míra nezaměstnanosti	prověřit vymezení ploch pro hospodářskou činnost	ano	neřešeno / bude řešeno vymezením ploch smíšených pro bydlení dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. a ploch smíšených výrobních dle ust. § 12 téže vyhlášky, je zde předpoklad koexistence ploch pro bydlení a nerušící výrobu a podnikání vč. vestavěné občanské vybavenosti a služeb místního charakteru, za nadřazenou občanskou vybaveností a čistě výrobními plochami bude nutné i nadále dojíždět do Blatné, Mirovice, Písku
Pmy7	část obce Myštice, skrze kterou je trasován vodovod V17 Kožlí – Myštice – Buzice	nutnost vymežit koridor dle ZÚR JČK, či dle 1. aktualizace ZÚR JČK – prozatím vymezeno dle ÚPVÚC	nutnost vymežit koridor dle ZÚR JČK, či dle 1. aktualizace ZÚR JČK –	ano	neřešeno, bude vymezeno v souladu s AZÚR
Pmy8	zejména jižně od sídla Dvořetice	regionální biokoridor 278 Hlinciň vrch – Buzičky je řešen v ÚP Myštice – ovšem místy	vymežit v novém ÚP Myštice nebo jeho změně dle nadřazené ÚPD	ano	neřešeno / bude vymezeno v souladu s nadřazenou ÚPD, zde AZÚR JČK, s upřesněním na jednotlivé parcely nebo lomové body parcel a s vymezením

		vybočuje mimo koridor ZÚR JČK			vložených LBC do RBK278 Hliniční vrch – Buzičky
Pmy9	lokalita Nový – hranice s k.ú. Skaličany	osamocené biocentrum bez návaznosti na biokoridory	prověřit návaznost na ostatní prvky ÚSES s ohledem na širší územní vztahy	ano	neřešeno / bude vymezeno v souladu s metodikou pro vymezení ÚSES, buď přidáním lokálních biokoridorů (preferované řešení) nebo vypuštěním tohoto LBC a nahrazením např. plochou přírodní dle ust. § 16 vyhl. 501/2006 Sb.
Pmy10	severní část k.ú. Kožlí u Myštic severozápadně od lokality Dubová	nenávaznost prvků ÚSES	zajistit návaznost prvků ÚSES	ano	neřešeno / bude vymezeno v souladu s metodikou pro vymezení ÚSES, buď zajištěna návaznost na sousedící prvky ÚSES v okolních obcích

- Střety v území:

označení	lokalizace	popis	zdůvodnění	jak bude řešeno v rámci nového ÚP)
Smy1 - Smy2	Myštice	střet záměru s limitem	zastavitelná plocha x el. vedení ZVN 400kV	
Smy3 - Smy5	Myštice	střet záměru s limitem	zastavitelná plocha x kvalitní půdy	
Smy6 - Smy8	Myštice	střet záměru s limitem	zastavitelná plocha x záměr ze ZÚR	
Smy9	Myštice	střet záměru s limitem	zastavitelná plocha x 50 m od okraje lesa	

a) 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

4. Vodovodní síť

- 4.1. Trasovat vodovod V17 Kožlí – Myštice – Buzice v souladu s AZÚR JČK.
- 4.2. Myštice: vodovod (r. 1978, provozovatel obec Myštice) zásobuje pitnou vodou převážnou část obce, předpokládá se s využíváním stávajícího vodovodu, rozšířením vodovodních řadů po obci, - výhledově by se obec mohla napojit na VSJČ (Římov) přes obce Skaličany – Vahlovice – Myštice.
- 4.3. Kožlí – není vybudován vodovod, zásobování pitnou vodou především z domovních studní, toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.
- 4.4. Laciná – není vybudován vodovod, zásobování pitnou vodou především z domovních studní, toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.
- 4.5. Střížovice – není vybudován vodovod, zásobování pitnou vodou především z domovních studní, toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.
- 4.6. Svobodka – není vybudován vodovod, zásobování pitnou vodou především z domovních studní, toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.
- 4.7. Vahlovice – není vybudován vodovod, zásobování pitnou vodou především z domovních studní, toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.
- 4.8. Výšice – není vybudován vodovod, zásobování pitnou vodou především z domovních studní, toto zásobování z individuálních zdrojů se předpokládá i do budoucnosti.

5. Kanalizační síť

- 5.1. Myštice – provozovatelem kanalizace je obec Myštice; obec je napojena s větší částí na kanalizaci vedenou přes biologický septik s vyústěním do Zálušního potoka; ostatní kanalizace je nejednotná skládající se ze dvou stok, které jsou zaústěny do rybníka Labuť; několik domů je napojeno přes septiky do Zálušního potoka nebo má bezodtoké jímky (žumpy), proběhla rekonstrukce dešťové kanalizace v horní části obce (r. 2003), převážná část odpadní vod je odváděna kanalizací a dále odtéká do povrchových vod, zbylá část je nejdříve předčištěna v septických a dále je buď odváděna do kanalizace nebo odtéká do povrchových vod, navrhuje se vybudování ČOV (170 EO) s využitím stávající kanalizace a rozšířením nové kanalizace.

- 5.2. Kožlí – osada nemá vybudovanou kanalizaci; odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky; dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče, není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.
- 5.3. Laciná – většina domů je napojena na kanalizaci (vybudována v letech 1973-1978 – dnes neodpovídá příslušné normě ČSN), která je společná pro dešťovou i splaškovou vodu a vytéká do biologického rybníka, kanalizace je v majetku města Blatná, není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.
- 5.4. Střížovice – bez jakékoliv kanalizace, většina obyvatel (14 ze 17) má vyvážecí žumpy, zbytek pouští splaškové vody do otevřených příkopů, zaústěných do rybníků pode vsí, odkud odtéká otevřenou strouhou v polích do rybníka Labuť, není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.
- 5.5. Svobodka – v osadě je vybudován kanalizační sběrač (společný pro dešťovou vodu i vodu splaškovou z napojených septiků) po obou stranách komunikace Blatná – Mirovice, není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.
- 5.6. Vahlovice – částečná kanalizace pro veřejnou potřebu do které jsou zaústěny obytné domy v severní části obce a 1 objekt ve východní části; dále jsou do kanalizace svedeny dešťové vody z návsi i obcí procházející komunikace; zbývající domy mají žumpy na vyvážení, kanalizace je v majetku města Blatná, není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.
- 5.7. Výšice – nemá vlastní kanalizaci ani podmínky pro její výhledové zřízení, dešťové vody stékají ve směru spádu do obce Lučkovice, do budoucna se předpokládá s vybudováním ČOV Výšice – Chrást (70 EO), druhá varianta - s ohledem na velikost místní části není investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, proto bude nezbytné zajištění rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

a) 3. požadavky na 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.

6. Bude řešena kompletní krajina v celém správním území obce, žádná plocha nezůstane bez svého určení.
7. Bude respektován jak ÚSES, zde vymezení RBK 4002 a nepatrný cíp RBC 4001. Budou navrženy nové aleje a doplnění interakčních prvků v krajině.
8. Mohou být navrženy drobné vodní plochy do 200 m² jako stavby pro vodní hospodářství v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, větší plochy budou vymezeny v ÚP jako návrhové plochy vodní a vodohospodářské.
9. V návrhu mohou být navrženy plochy s podmínkou zatravnění coby druhu pasivních opatření proti splachům půdy z polí.

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

10. Některé plochy dle stávajícího územního plánu budou v návrhu přesunuta do územní rezervy. Obecně jde o plochy, kde se v rámci nebyl žádný zájem o jejich skutečné využití.

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

11. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou vymezeny pouze v nezbytně nutném rozsahu pro stavby dopravní a technické infrastruktury.
12. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, budou primárně vymezovány pouze pro plochy veřejných prostranství s předkupním právem pro Obec Myštica.

13. Záměry vymezené jako VPS v dnešním účinném územním plánu ve znění všech změn, které doposud nebyly konzumovány, tj. navržené stavby nebyly realizovány, budou opětovně vymezeny souladně s původním územním plánem.

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

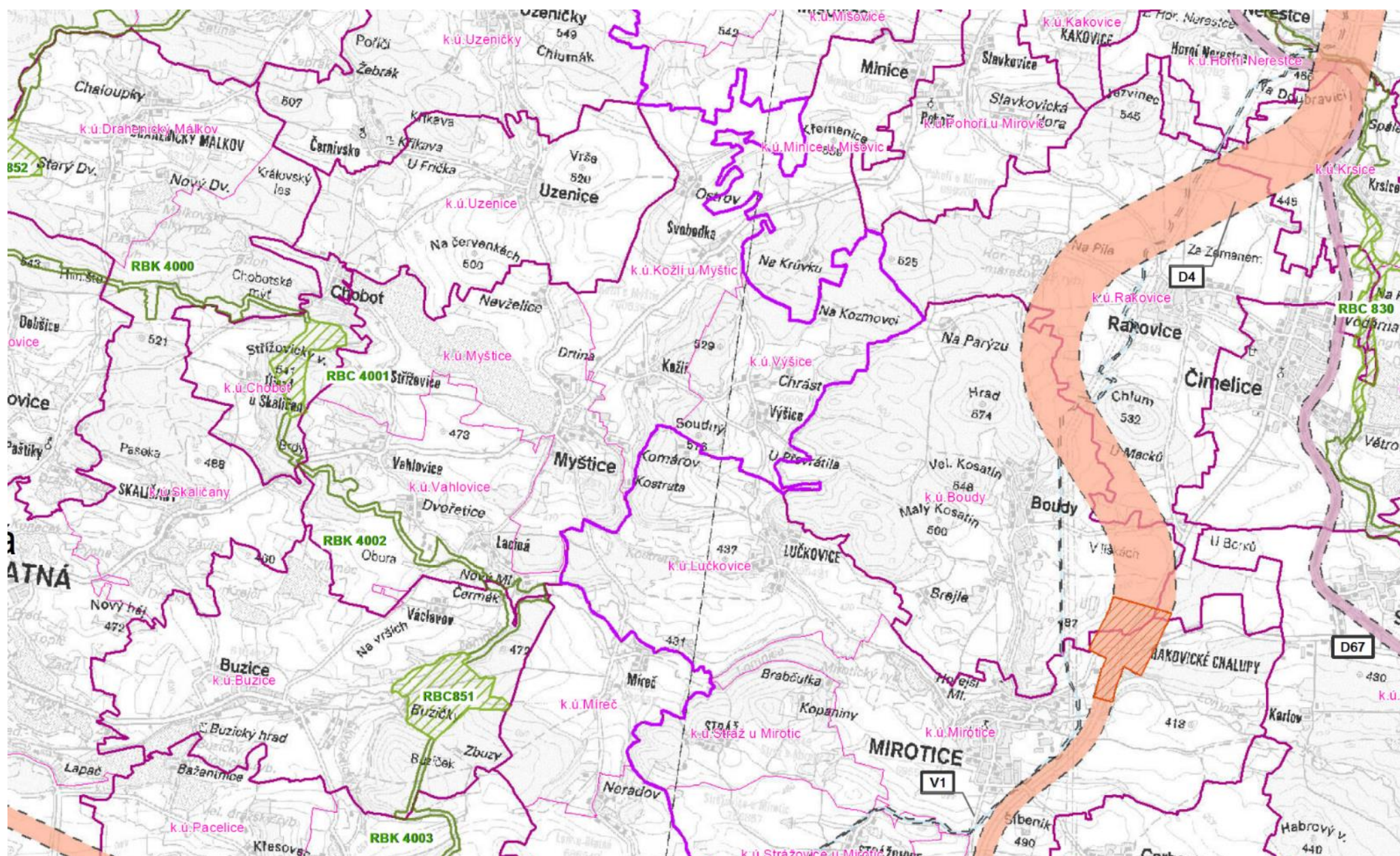
14. Nebude stanovena podmínky ani zpracování regulačního plánu, ani podmínka uzavření dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání změny ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.
15. Podmínka zpracování územní studie byla uložena v souladu s požadavky dotčených orgánů a vedení obce, standardně pro rozvojové lokality s více jak 10 potenciálními stavebními parcelami.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

16. Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariantního návrhu ÚP Myštica.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

17. Textová část bude zpracována přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1. 1. 2016, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.
18. Grafická část bude obsahovat tyto výkresy
 - č. 1 – výkres základního členění území 1 : 5 000,
 - č. 2 – hlavní výkres 1 : 5 000,
 - č. 3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000, pokud bude potřeba vymezení VPS a VPO převzít nebo doplnit,
 - č. 5 – koordinační výkres 1 : 5 000,
 - č. 6 – výkres širších vztahů 1 : 25 000,
 - č. 7 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.



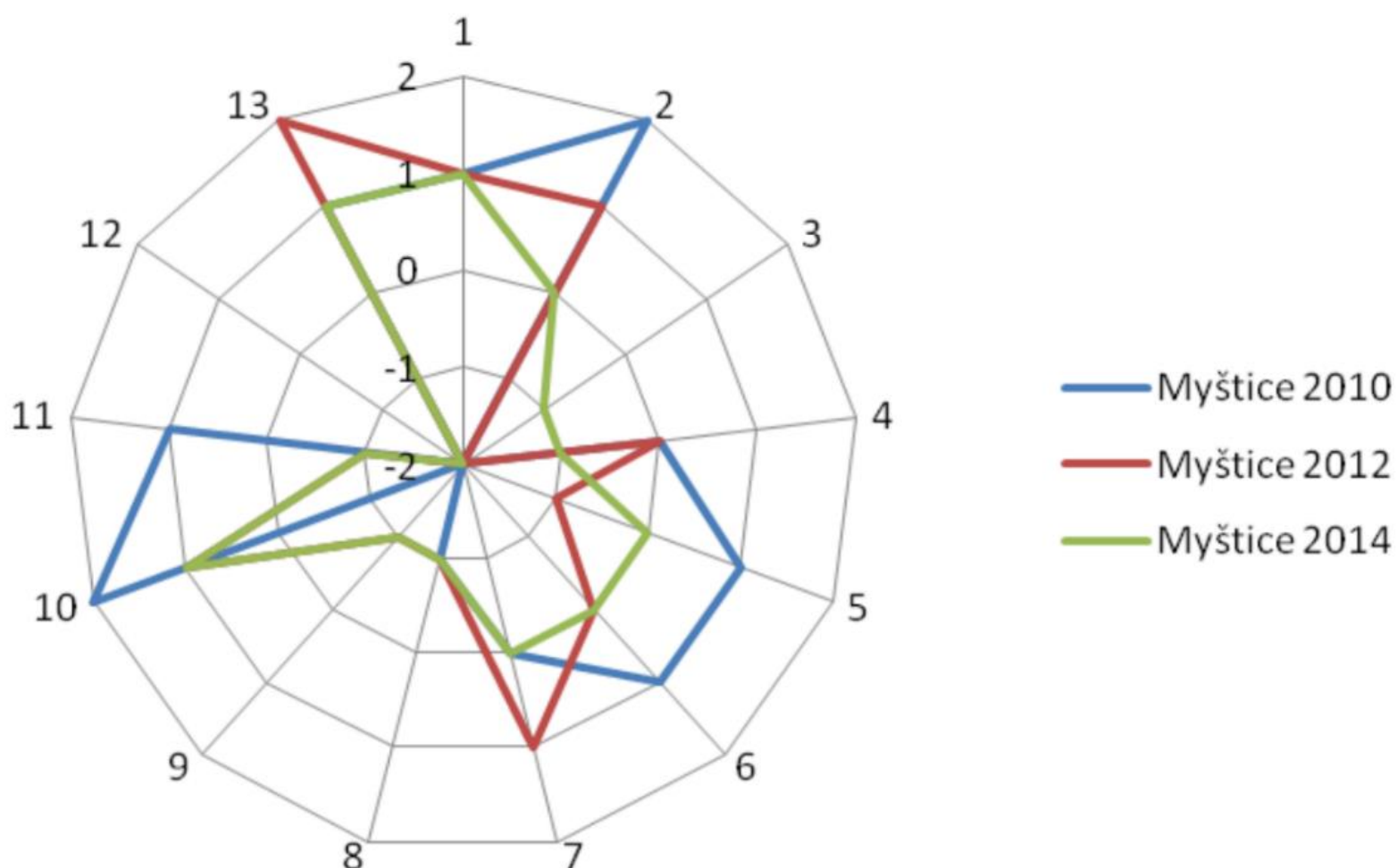
19. Počet vyhotovení – 4x.

20. Každá etapa bude odevzdána ke kontrole pořizovateli, kterým je Obecní úřad Myštice, v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX (na vyžádání DOC) pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o převzetí jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti bude obci znovu předána, kromě tištěné podoby kompletní upravené finální podoby dokumentace též elektronická podoba úplné grafické i textové části dané etapy, obě ve formátu PDF a textová část navíc i ve formátu DOCX programu Microsoft Word.

21. Výsledný návrh bude obci a pořizovateli odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu pro zpracování grafické části

(přednostně formát SHP produktu ArcGIS) pro zanesení do územně analytických podkladů na příslušném úřadu územního plánování (zde Blatná). Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.) a budou zakresleny v souřadnicovém systému S-JTSK.

VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI PILÍŘŮ A VÝVOJ VYVÁŽENOSTI



Vývoj počtu obyvatel obce Myštice v období 2004 - 2016

