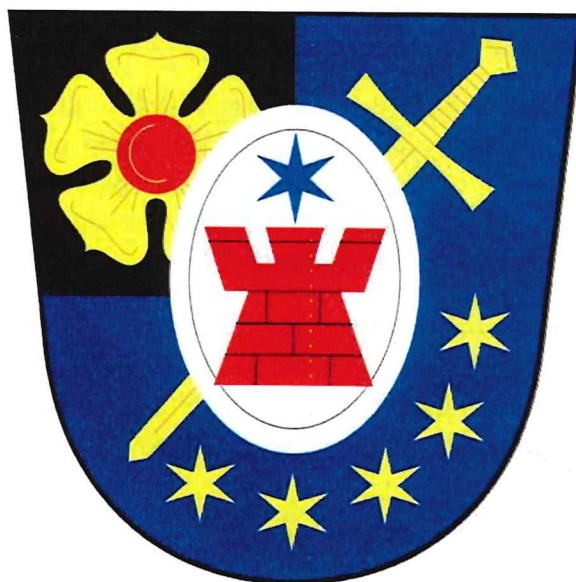


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BEZDĚKOV

za období 2009 - 2024

včetně pokynů pro zpracování Změny č. 3 územního plánu Bezděkov

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



Pořizovatel: Obecní úřad Bezděkov

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Bezděkov

Vypracoval: Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnost, ve spolupráci s určeným zastupitelem, Mgr. Xeníí Begerl

Datum: 05/2024

A Vyhodnocení uplatňování územního plánu

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

Územní plán Bezděkov (autor Ing. arch. Jaroslava Lexová) 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 Bezděkov dne 25. 6. 2009, nabyl účinnosti dne 12.7.2009. Územní plán řeší komplexně celé území obce.

Ve sledovaném období došlo rovněž k pořízení dalších dvou změn územního plánu, autorem obou změn je rovněž Ing. arch. Jaroslava Lexová. Změna č. 1 ÚP Bezděkov (dále také „ÚP Bezděkov“), pořizovaná v letech 2011 – 2013 s nabytím účinnosti dne 28.9.2013, vymezila několik nových zastavitelných ploch, aktualizovala zastavěné území a u několika ploch reagovala na skutečné využití území. Významnější nově vymezenou zastavitelnou plochou byla plocha komerční občanské vybavenosti při silnici I/22 (K-Z3).

Změna č. 2 ÚP Bezděkov byla pořizována v letech 2018 – 2021 a nabyla účinnosti dne 22.12.2021. Touto změnou bylo vyjma úprav funkcí uvnitř zastavěného území (plochy přestavby) vymezeno několik dalších zastavitelných ploch. Celková bilance záboru zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) byla však kladná, jelikož došlo ke zrušení rozsáhlé plochy pro bydlení v lokalitě Struhadlo (S-Z4).

Po vydání Změny č. 2 ÚP Bezděkov bylo zpracováno v souladu s požadavky stavebního zákona Úplné znění ÚP Bezděkov po změně č. 2. Vzhledem k tomu, že dle této dokumentace se rozhoduje, měla by odpovídat (a změna č. 2 ÚP Bezděkov měla toto zajistit) aktuálně platným právním předpisům. Nalezené chyby namátkou:

- nesprávně podaná informace o datu, ke kterému je vymezeno zastavěné území
- zřejmá ignorace prováděcího předpisu ve znění platném od 29.1.2018
- pro veřejně prospěšná opatření je vymezeno předkupní právo, což nelze již od r. 2015
- nesprávně stanovená lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti
- vymezení architektonicky cenných staveb, pro které může zpracovat projektovou dokumentaci pouze aut. arch., je stanoveno plošně

Úplné znění rovněž musí vždy odpovídat projednaným a schváleným změnám, a to ve všech svých částech, bez výjimky. Při následné změně je nutné uvést ÚP Bezděkov do souladu s aktuálně platnými právními předpisy a vyvarovat se obdobným chybám.

Žádné další územně plánovací dokumentace či územní studie nebyly pro obec Bezděkov ve sledovaném období pořízeny, resp. zaevidovány v evidenci územně plánovací činnosti dle § 162 stavebního zákona. ÚP Bezděkov vymezuje již od r. 2009 plochu v centrální části Bezděkova (B-P2), v níž podmiňuje další rozhodování zpracováním regulačního plánu, tuto podmínku potvrzuje i v dalších dvou změnách, regulační plán však dosud zpracován nebyl a proto zde i nadále trvá „stavební uzávěra“. Pro plochu B-Z1 je určeno zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování, k tomuto bylo přistoupeno až v rámci Změny č. 2, ačkoliv plocha je vymezena již v původním ÚP Bezděkov z r. 2009. V původním územním plánu byla pouze poznámka o vypracování nutné „ověřovací studie“ bez ukotvení v územně-plánovací legislativě.

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 Bezděkov měla být předložena zastupitelstvu do 4 let od vydání územního plánu, tedy do července roku 2013. Zpráva nebyla v tomto termínu zpracována a předložena, ačkoliv bylo po tomto termínu zahájeno a dokončeno pořizování změny územního plánu. Při zahájení pořizování další změny je nutné, aby nejprve došlo ke zpracování a schválení Zprávy.

Vzhledem k záměru obce Bezděkov 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 Rady obce Bezděkov č. 11/2024 ze dne 24.1.2024 k uzavření příkazní smlouvy mezi obcí Bezděkov a tzv. „létajícím pořizovatelem“, čímž Obecní úřad Bezděkov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti a nadále tak bude pořizovat povinnou Zprávu vč. pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Bezděkov na základě zmocnění dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona.

A.2 Vyhodnocení návrhových ploch

ÚP Bezděkov řeší celé území obce, tj. všechna katastrální území – Bezděkov u Klatov, Koryta u Bezděkova, Struhadlo a Tetětice u Bezděkova. Největším sídlem je Bezděkov, kde je vymezeno nejvíce zastavitelných ploch, několik ploch se nachází i v menších částech (vč. Poborovic a Vítané). Z hlediska funkce jsou nejvíce zastoupeny plochy pro bydlení, rekreaci, dále plochy výroby a občanského vybavení.

ÚP Bezděkov vymezuje jako plochy určené primárně pro bydlení v rodinných domech dvě plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení v rodinných domech a plochy smíšené obytné venkovské. Názvosloví těchto ploch (a nejen těchto) by bylo zapotřebí upravit, jelikož není zřejmé jestli jde v prvním případě o plochy bydlení, bydlení v rodinných domech nebo „bydlení individuální v rodinných domech“, jak je psáno v textové části. Rozpor mezi textovou a grafickou částí může být problémem při správních úkonech. Společným jmenovatelem původního územního plánu i jeho dvou následujících změn je rezignace na jakékoliv odůvodnění vymezení jednotlivých ploch a tím pádem nepřezkoumatelnost návrhu.

Plochy bydlení v rodinných domech - B_{RD}

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v Bezděkově a Struhadle.

Část obce	Označení plochy	Od kdy / změna	Výměra dle ÚP (ha)	Aktuální využití
Bezděkov	B-Z1	2009 → 2021	6,27 → 5,79	2 %
Bezděkov	B-Z3	2009 → 2021	0,25 → 0,12	0 %
Bezděkov	B-Z4*	2009 → 2021	1,00 → 0,53	0 %
Bezděkov	B-Z5	2009	0,40	0 %
Bezděkov	B-Z9	2009	0,32	0 %
Bezděkov	B-Z10	2009	0,28	0 %
Bezděkov	B-Z14	2021	0,16	0 %
Struhadlo	S-Z3	2009	5,45	4 %
Struhadlo	S-Z4	2009 → 2021	4,26	0 %
Struhadlo	S-Z5	2009	1,37	0 %
Struhadlo	S-Z6	2009	0,90	0 %
Struhadlo	S-Z9	2021	0,25	0 %

* zrušení části zastavitelné plochy dle výkresu úplného znění, není zakresleno ve změně

V lokalitě **B-Z1** došlo v průběhu sledovaného období k několika individuálním výstavbám a v úplném znění je proto plocha redukována z původních 6,27 ha na cca 5,79 ha. Došlo k výstavbě 3 rodinných domů v severozápadní části lokality a 2 rodinných domů na jihovýchodním okraji lokality. Součástí těchto domů jsou související zahrady umístěné původně na pozemcích nezastavěného území, přesto zde byly realizovány a pomocí Změny č. 2 „legalizovány“ – zahrnuty do zastavěného území. V rámci Změny č. 1 došlo k vymezení koridoru veřejného prostranství pro umístění místní komunikace napříč touto zastavitelnou plochou, který není v úplném znění respektován a není vůbec zřejmé, zda platí či ne.

Během posledních let došlo k další změně stavu v lokalitě B-Z1, byl postaven 1 rodinný dům. Je nutné důsledně respektovat nemožnost zástavby této lokality, dokud nebude zpracován závazný územně plánovací poklad, který pořizovatel uzná jako použitelný.

U rozsahem malé lokality **B-Z3** došlo k výstavbě 1 rodinného domu a tedy k 50 % naplněnosti. Tento stav je již respektován úplným zněním.

Původní rozsah lokality **B-Z4** je v úplném znění redukován, ačkoliv tuto redukci změna neprovedla. Jedná se o jeden z mnoha nesouladů mezi úplným zněním a provedenými změnami, lze konstatovat, že úplné znění se liší od dokumentace schválené zastupitelstvem obce.

Lokalita **B-Z5** je od r. 2009 nezměněna, v územním plánu pro ni nebyl vyhodnocen zábor půdního fondu. V lokalitách **B-Z9** a **B-Z10** rovněž nenastal žádný rozvoj, stejně jako v nově vymezené lokalitě **B-Z14**.

V jižní části Struhadla byl vymezen rozsáhlý obytný komplex (zcela naddimenzovaný vůči stávající hmotě této vesnice s výrazným zásahem do krajinného rázu), jako zastavitelné plochy S-Z3, S-Z4 a S-Z5, doplněné v severní části plochou S-Z6. Byla navržena postupná etapizace výstavby (SZ3 → S-Z4 → S-Z5). V ploše S-Z3 byla již před vydáním ÚP Bezděkov provedena parcelace pozemků na jednotlivé stavební pozemky a obslužnou komunikaci. Vývoj lokality se ovšem během 15 let příliš neposunul. Lokalita **S-Z3** zůstává prakticky nezastavěna, byl vystavěn pouze 1 rodinný dům v severní části, který je přístupný ze stávající silnice. Navazující lokalita **S-Z4** byla Změnou č. 2 kompletně zrušena a lokalita **S-Z5** je vzhledem k etapizaci výstavby doposud nevyužita. Žádný rozvoj nenastal ani v lokalitě **S-6**.

Přestože je ve Struhadle navržena kapacita pro rozvoj bydlení na desítky let dopředu, byla Změnou č. 2 vymezena další plocha pro bydlení – **S-Z9**, na lesním pozemku (!), kvůli které došlo k redukci regionálního biocentra ÚSES.

Závěr: Zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech byly v ÚP Bezděkov v r. 2009 vymezeny v rozsahu cca **20,50 ha** (11,98 ha ve Struhadle a 8,52 ha v Bezděkově). V rámci změn územního plánu, kdy došlo k dílčím úpravám některých ploch, vymezení nových, aktualizaci zastavěného území atd., činí kapacita dle platného ÚP **15,57 ha** (7,97 ha ve Struhadle a 7,60 ha v Bezděkově). Přepočtená redukovaná aktuální kapacita, při zahrnutí nově zastavěných částí je obdobná, činí celkem **15,24 ha** (7,74 ha ve Struhadle a 7,50 ha v Bezděkově).

Ve sledovaných plochách došlo mezi lety 2009 – 2021 k výstavbě 5 rodinných domů, všechny jsou vystavěny v lokalitě B-Z1 v Bezděkově. Od r. 2021 do r. 2024 došlo k výstavbě dalších 2 rodinných domů, 1 RD v Bezděkově a 1 RD ve Struhadle. Celkem tak došlo za sledovaných 15 let k výstavbě pouhých 7 rodinných domů ve sledovaných zastavitelných plochách.

Plochy smíšené obytné venkovské - SO_v

Jedná se o druhý typ plochy pro umístění rodinných domů, nachází se ve všech částech obce Bezděkov.

Část obce	Označení plochy	Od kdy / změna	Výměra dle ÚP (ha)	Aktuální využití
Bezděkov	B-Z7	2009 → 2021	0,38	0 %
Bezděkov	B-Z8	2009	0,22	0 %
Bezděkov	B-Z13	2013 → 2021	0,22	0 %
Koryta	K-Z1	2009	1,33	0 %
Koryta	K-Z2	2009	0,58	0 %
Poborovice	P-Z1	2009	0,13	0 %
Poborovice	P-Z2	2009	0,58	87 %
Poborovice	P-Z3	2009	0,10	0 %
Poborovice	P-Z4	2021	0,22	0 %
Struhadlo	S-Z1	2009	0,60	0 %

Struhadlo	S-Z2	2009	0,60	23 %
Tětětice	T-Z1	2009	0,14	0 %
Vítaná	V-Z1	2009	0,41	0 %
Vítaná	V-Z2	2009	0,29	0 %
Vítaná	V-Z3	2009	0,52	0 %

Lokalita **B-Z7** byla v rámci Změny č. 2 zařazena do zastavěného území, tedy zrušena. Nedošlo k tomu zastavěním plochy, ale novým náhledem na danou lokalitu, která odpovídá charakteru zastavěného území. V rámci dnes již neexistující lokality B-Z7 je realizována novostavba rodinného domu. Obdobná situace nastala u plochy **B-Z13**, která byla vymezena ve Změně č.1. Území slouží jako dopravní a manipulační plocha s několika objekty pro zemědělské stroje a Změnou č. 2 bylo zahrnuto do zastavěného území.

V Korytech vymezená plocha **K-Z1** je doposud nevyužita, při severní okraji plochy navrhuje územní plán veřejné prostranství – prostor pro komunikaci zpřístupňující jednotlivé budoucí pozemky rodinných domů. Přesto došlo k umístění soukromého bazénu přímo do koridoru komunikace (parc. č. 91/7). Západní část plochy zasahuje do zastavěného území.

Rozvoj nastal v posledním období v Poborovicích, v lokalitě **P-Z2**. Zde byly vystavěny 4 domy (z toho prozatím pouze 1 rodinný dům zapsán v katastru nemovitostí), zbývá zde možnost umístění 1 dalšího domu na omezené ploše, ale spíše prostor ke zvětšení zahrady vlastníka sousedního domu. Situace v lokalitě není zcela v souladu s platným územním plánem, kdy došlo k využití území pro zahradu až za hranice zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy P-Z2 ani P-Z3 nemají v ÚP Bezděkov vyhodnoceny zábery půdního fondu. Změnou č. 2 byla vymezena nová plocha **P-Z4**, která má být zpřístupněna stávající veřejnou (obecní) komunikací. Místo přístupu se zde však nachází soukromá, nově oplocená zahrada (na pozemku obecní komunikace), zjevně v rozporu s územním plánem.

Ve Struhadle je v lokalitě **S-Z2** postaven 1 nový objekt, doposud nezapsán v KN. V Těteticích ani Vítané k žádnému rozvoji nedošlo.

Závěr: Zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské byly v ÚP Bezděkov v r. 2009 vymezeny v rozsahu cca **6,10 ha** a to ve všech částech obce. Po Změně č. 2, kdy došlo k zařazení dvou ploch do zastavěného území (aniž by došlo ke změně využívání pozemků) a vymezení 1 nové plochy, je navržen rozsah **5,72 ha**. K využívání ploch, byť z hlediska celé obce naprosto bezvýznamnému, došlo až v posledních letech. Jedná se o výstavbu 4 rodinných domů v Poborovicích a 1 ve Struhadle. Přepočtená redukovaná aktuální kapacita, při zahrnutí nově zastavěných částí činí celkem **5,08 ha** (největší kapacita se nachází v Korytech, cca 2 ha).

Celková volná kapacita volných zastavitelných ploch určených primárně pro stavbu rodinných domů činí **20,32 ha**. V období let 2009 – 2024 došlo v těchto plochách k výstavbě pouhých 12 rodinných domů (0,8 domu / rok). Územní plán nabízí z tohoto hlediska více než dostatečnou kapacitu pro výstavbu na mnoho let dopředu.

Plochy rekreace – rekreace individuální rodinného typu – R_R a rekreace hromadná R_H

ÚP Bezděkov rozlišuje dvě funkce rekreace – rekreaci individuální a rekreaci hromadnou, pro které vymezuje několik nových ploch.

Část obce	Označení plochy	Typ	Od kdy / změna	Výměra dle ÚP (ha)	Aktuální využití
Bezděkov	B-Z12	R _H	2009	2,13	0 %
Struhadlo	S-Z7	R _R	2009	0,21	0 %
Struhadlo	S-Z8	R _R	2009	0,15	0 %

Na více než 2 ha plochy louky poblíž centra obce, v podmáčeném terénu, v původním biocentru ÚSES, na půdách II. třídy ochrany ZPF, byla vymezena plocha hromadné rekreace **B-Z12**, jejíž umístění se vymyká logice. Navíc z neznámého důvodu pro tuto plochu vůbec nebyl vyhodnocen zábor půdního fondu, ačkoliv 30 % plochy může být zastavěno jednopodlažními objekty. V ÚP není odůvodněno, jak bylo naloženo se zákonným požadavkem na vymezení veřejného prostranství o výměře alespoň 1 000 m², souvisejícího s takto rozsáhlou plochou.

Plochy občanského vybavení (komerční zařízení) – OV_K

Územním plánem je vymezeno 5 odlišných ploch občanského vybavení (veřejné, sport, atd.), nové 2 zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze pro komerční občanské vybavení.

Část obce	Označení plochy	Od kdy / změna	Výměra dle ÚP (ha)	Aktuální využití
Bezděkov	B-Z6	2009	0,50	0 %
Koryta	K-Z3	2013	0,60	0 %

Plocha **K-Z3**, vymezená Změnou č. 1, není umístěna přímo v Korytech, ale v návaznosti na stávající areál autoslužeb při silnici I/22 (cca 1 km od centra Koryt). Plocha je pro daný účel doposud nevyužita.

Plochy smíšené výrobní - SV

Plochy výrobní mají z hlediska zastavitelných ploch zcela okrajový charakter, vymezena je od r. 2021 pouze 1 plocha v Bezděkově.

Část obce	Označení plochy	Od kdy / změna	Výměra dle ÚP (ha)	Aktuální využití
Bezděkov	B-Z16	2021	0,31	0 %

Plocha **B-Z16** souvisí se sousední výrobní plochou, která je součástí přestavby ze zemědělské výroby na výrobu smíšenou (viz dále). Plocha doposud není adekvátně využita.

Plochy jiných funkcí

Jako zastavitelné plochy územní plán dále vymezuje především plochy veřejné zeleně, např. k obnově zámeckých parků v Bezděkově a Těteticích či odclonění nové výstavby od hlukové zátěže. Je otázkou, zda např. revitalizace zeleně v areálu zámku má být zastavitelnou plochou. Dalšími plochami jsou taktéž plochy soukromé zeleně k rozšíření zázemí rodinných domů, několik ploch umístění veřejné infrastruktury a další plochy.

Plochy přestavby

Nutno je se zastavit u ploch přestavby, jejichž rozsah je zde značný.

Část obce	Označení plochy	Funkce	Od kdy / změna	Výměra (ha)	Aktuální stav
Bezděkov	B-P1	OV _K	2009	0,07	zchátralý dům
Bezděkov	B-P2	B _{RD}	2009	1,24	zchátralý areál
Bezděkov	B-P3	SO _V	2021	0,15	RD
Bezděkov	B-P4	SV	2021	cca 0,66	hala, zeleň
Bezděkov	B-P5	ZS	2021	cca 0,06	zeleň
Bezděkov	B-P6	SO _V	2021	0,13	RD
Bezděkov	B-P7	OV _{VI}	2021	0,28	OÚ
Koryta	K-P1	SV	2009	cca 2,19	zemědělské stavby
Struhadlo	S-P1	R _R	2021	cca 0,13	rekreace
Tětětice	T-P1	R _R	2021	0,01	rekreace

Plocha **B-P1** je určena pro komerční občanskou vybavenost, nyní se zde nachází chátrající budova a související dvůr, lokalita je součástí kulturní památky Zámku Bezděkov.

Tato plocha sousedí s plochou **B-P2**, která zahrnuje bývalý hospodářský dvůr s několika dochovanými stavbami (některé byly zlikvidovány). Jedná se o zanedbaný areál pod památkovou ochranou. Před zahájením nové výstavby v této ploše je zapotřebí nejprve zpracovat regulační plán, bez něj není možné v lokalitě jakkoliv rozhodovat. Zadáání regulačního plánu je součástí územního plánu. Od vydání ÚP Bezděkov nikdo regulační plán nezpracoval.

Plochy **B-P3**, **B-P4** a **B-P5** se týkají lokality v jihozápadní části Bezděkova, jedná se o plochy, které až do r. 2021 byly součástí jednotné plochy zemědělské výroby. Vymezení provedené Změnou č. 2 nedává smysl, pokud už v lokalitě B-P3 stál dům jako cílový stav, pak se nejedná o přestavbu, ale o uvedení do souladu se skutečným stavem v území. Přestavba se používá tam, kde je zapotřebí funkci změnit, nikoliv potvrdit. V územním plánu se nachází také jeden z dalších rozporů mezi grafickou a textovou částí, kdy plocha B-P4 je uvedena jako součást ploch SO_V.

Plocha **B-P6** legalizuje stav využívání bývalé nádražní budovy, která již neslouží původnímu využití. Území plochy **B-P7** bylo původně funkčně plochou smíšenou výrobní, nyní je zde již realizována budova multifunkční budova obecního úřadu vč. parkovacích ploch a úprav veřejného prostranství.

V ploše **K-P1** v Korytech je přestavbou navrhována namísto původní čistě zemědělské výroby výroba smíšená, od r. 2009 zde však žádný zásadní rozvoj nenastal.

Zvláštní situace nastala v souvislosti s plochou **S-P1** ve Struhadle. V nezastavěném území došlo k umístění zemědělské stavby, zapsána v KN jako zemědělské stavba o výměře 83 m². Změnou č. 2 dochází v lokalitě této stavby (bez vyhodnocení záboru) k vymezení plochy přestavby (v nezastavěném území!), s cílem plochy individuální rekreace (ačkoliv se zde nachází zemědělská stavba) a zbylá část pozemku vlastníka je zařazena do zastavěného území a změněna na soukromou zeleň – v rozsahu více než 1 ha plochy. Pořizovatel zde evidentně rezignoval na respektování základních principů územního plánování, jako je např. ochrana nezastavěného území.

Plocha **T-P1** reaguje na existenci již před r. 2009 existující stavby, která nebyla zahrnuta do původního územního plánu. Stejně jako v předchozím případě vymezuje zázemí soukromé zeleně jako součást zastavěného území (uprostřed volné krajiny), ve zdejších kontextu ovšem přijatelněji. Je nutné si také povšimnout, že u plochy T-P1 je zařazen do funkce rekreace pouze objekt, na rozdíl od plochy S-P1, kde je do plochy zařazen objekt a dalších více než 1 000 m² (+ zmíněných více než 10 000 m² jako zázemí „zemědělské stavby“).

Lokality T-S1 ani T-P1 ve skutečnosti žádnou přestavbou nejsou, jelikož obě byly součástí nezastavěného území. Všechny plochy přestavby je nutné v nejbližší změně znovu prověřit, a odůvodnit potřebu jejich vymezení.

Územní rezervy

Část obce	Označení plochy	Funkce	Od kdy / změna	Výměra (ha)
Bezděkov	B-R1	B _{RD}	2009 → 2021	2,07 → 1,83
Bezděkov	B-R2 (R3)	B _{RD}	2009 → 2013	cca 19 → 16

Územní rezerva v Bezděkově **B-R1** byla Změnou č. 2 redukována o zastavitelnou plochu pro bydlení B-Z14 a plochu B-Z17 pro soukromé zahrady stávajících rodinných domů.

B-R2 je rozsáhlá rezerva pro hromadnou rekreaci v oblasti těžby štěrkopísků při silnici z Poborovic na Klatovy. Ačkoliv je pro využití územní rezervy nutné nejprve změna na zastavitelnou plochu změnou územního plánu, už v r. 2013 při první změně ÚP Bezděkov byla nejsevernější část plochy rekreace vymezena jako stav. Navíc došlo ke zmenšení v její severní části, aniž by to změna ÚP jakkoliv reflektovala ve svém výroku. I samotné vymezení

původně cca 19 ha rozsáhlé rezervy je značně nepřesné a vymezené dle neznámého klíče. Z nepopsaného důvodu došlo rovněž při Změně č. 2 k jejímu přejmenování na rezervu **B-R3**.

Podrobnější vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch je součástí kapitoly D) této Zprávy.

A.3 Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2009 - 2024

Od vydání původního územního plánu Bezděkov v roce 2009 došlo ke schválení několika aktualizací celostátního nástroje územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“). V roce 2015 byla schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR, v r. 2019 byly schváleny Aktualizace č. 2 a 3 PÚR ČR, v r. 2020 byla schválena Aktualizace č. 5 PÚR ČR, v r. 2021 došlo ke schválení Aktualizace č. 4 PÚR ČR, v r. 2023 Aktualizace č. 6 PÚR ČR a poslední schváleným dokumentem je Aktualizace č. 7 PÚR ČR, schválená vládou ČR v únoru 2024. Politika územního rozvoje ČR je po schválených aktualizacích závazná ve znění k 1. 3. 2024. Vzhledem k tomu, že úplné znění ÚP Bezděkov je datováno k listopadu 2021, je v platném územním plánu zohledněna PÚR ČR po Aktualizaci č. 4.

Nesoulad ÚP Bezděkov s aktuální verzí tohoto územně plánovacího nástroje je pouze formální, jelikož konkrétní věcné řešení se území obce Bezděkov nedotýká. Přesto je nutné při zpracování změny územního plánu řádně posoudit, jak konkrétně byly podpořeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 2.2. PÚR ČR).

Původní ÚP Bezděkov ještě operuje s pojmem ÚP VÚC Klatovy, přičemž při vydání již neplatila a soulad bylo nutné posuzovat se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“). ZÚR PK nabyly účinnosti dne 17.10.2008 a staly se nadřazenou územně plánovací dokumentací závaznou pro pořizování územních plánů v Plzeňském kraji. Dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo pod usnesením č. 437/14 Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, tato dokumentace nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014. Jednalo se o tzv. „velkou aktualizaci“, byla zpracovávána na základě schválené Zprávy o uplatňování ZÚR PK. Následně byly ve sledovaném období na žádost oprávněných investorů provedeny dvě specifické aktualizace ZÚR PK, které však svým řešením neovlivňují území obce Bezděkov a to Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 4 ZÚR PK, která nabyla účinnosti dne 24. 1. 2019. Jedná se o verzi zohledněnou v úplném znění ÚP Bezděkov. Dne 28.9.2023 nabyla účinnosti další „velká aktualizace“ ZÚR PK (Aktualizace č. 3).

Poslední aktualizace ZÚR PK vyjma úprav v plochách a koridorech nadmístního významu nově vymezila centra osídlení, specifické oblasti, ve kterých se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a především stanovila cílové kvality krajiny v Plzeňském kraji dle jednotlivých unikátních krajin – týká se i území obce Bezděkov (více viz kap. C) této Zprávy).

V pravidelných dvouletých cyklech došlo rovněž k pořizení 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 několika 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 ke schválení nového stavebního zákona, jako zákona č. 283/2021 Sb., s původní 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 ve věcech územního plánování stále postupuje dle zák. č. 183/2006 Sb. a to ve znění zák. č. 19/2023 Sb., který nabyl 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. Výroby 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 vymežovat záměry veřejné infrastruktury v územním plánu. Poslední metodikou je metodika „Standard vybraných částí územního plánu“. Tato metodika se průběžně doplňuje, 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. (5. aktualizace k 31.12.2020 nebyla pořízena)

ÚAP ORP Klatovy zařazují území obce Bezděkov mezi obce kategorie A „s progresivním rozvojovým potenciálem“ a identifikují v obci následující problémy (závady v území, ohrožení území, atd.):

- regulace rozvoje rekreačních lokalit
- čištění odpadních vod
- využití objektů historických objektů v obci
- zátopa v údolí Úhlavy
- vysoký podíl ZPF, nízký podíl lesa
- ohrožení funkčního využívání území nedostatečnou průchodností

Jako střety na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území jsou uvedeny střety těžby štěrkopísků na udržitelnost dotčené bioty a střety výrobních areálů a trvalého bydlení.

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. Současný územní plán na zmíněné problémy již reaguje – např. návrhem přestavby území bývalého hospodářského dvora zámku Bezděkov, nevymezuje nové plochy do přírodně exponovaných oblastí, řeší koncepci odkanalizování, atd.

Lze konstatovat, že nalezené problémy a střety a hrozby uvedené ve SWOT analýze, řešitelné územně plánovací dokumentací, jsou již částečně konzumovány stávajícím zněním ÚP Bezděkov, při změně územního plánu by mělo dojít k prověření následujících hrozeb pro území:

- živelná rekreace
- necitlivá výstavba
- omezení koncepčního rozvoje území
- nedostatečná údržba krajiny

B.2 Územně analytické podklady pro území Plzeňského kraje

Pro územní plánování v obci Bezděkov 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 Bezděkov zjištěn nevyhovující stav v environmentálním pilíři. V tomto smyslu je 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.

Negativní hodnocení pilíře životního prostředí je založeno především na nízké lesnatosti a nulovém podílu chráněných územích, dále na průměrných hodnotách hustoty komunikací, podílu obyvatel napojených na kanalizaci a podílu zastavěného území na výměře obce. Naopak kladně jsou hodnoceny podmínky pro hospodářský rozvoj (nízká míra nezaměstnanosti, vyšší počet ekonomických subjektů, vzdálenost od silnice I. třídy) a podmínky pro sociální soudržnost obyvatel (vyšší podíl mladých obyvatel a výrazně kladné migrační saldo).

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 Bezděkov zabývá a vytváří předpoklady k jejich řešení – pokud jsou vůbec řešitelné územním plánem. Aktuální znění ÚAP nevyvolává nutnost změny ÚP Bezděkov. 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 Bezděkov je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 3. 2024. Územní plán Bezděkov z r. 2009 byl zpracovaný v době platnosti původní Politiky územního rozvoje ČR 2008, ovšem úplné znění Územního plánu Bezděkov je zpracováno k listopadu r. 2021 a mělo byt reflektovat vydané Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5.

PÚR ČR nevymezují na území obce žádnou rozvojovou osu, rozvojovou oblast ani specifickou oblast; nejbližší specifickou oblastí je vymezená SOB1 Šumava, která ale zahrnuje pouze jihozápadní část SO ORP Klatovy. ÚP Bezděkov tak respektuje pouze obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. PÚR ČR na území obce Bezděkov nevymezují žádný koridor nebo plochu dopravní infrastruktury, žádný koridor nebo plochu či související rozvojový záměr technické infrastruktury.

Územní plán Bezděkov není 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.

C.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací pro ÚP Bezděkov jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4, účinné od 28. 9. 2023. Z hlediska ZÚR PK je pro územní plánování v obci Bezděkov zásadní:

ZÚR PK nezařazují území obce Bezděkov do žádné rozvojové osy ani specifické oblasti nadmístního významu, je však zařazeno do rozvojové oblasti nadmístního významu RO2 Rozvojová oblast Klatovy. Pro územní plánování obcí v této oblasti je definováno celkem 5 úkolů, přičemž současné znění ÚP Bezděkov je naplňuje. V územním plánu je zpracován nadmístní koridor SD22/05 – Klatovy, jihozápadní obchvat (jako koridor B-kDIs 01) a nadmístní koridor ZD170/02 - trať č. 183 Klatovy – Železná Ruda elektrizace (jako koridor B-kDId 01), oba koridory jsou v územním plánu dále zpřesněny. Oba koridory jsou v ÚP Bezděkov vedeny jako veřejně prospěšné stavby, v ZÚR PK není stavba elektrizace železniční trati vedena jako veřejně prospěšná.

Dále vymezuje ZÚR PK nadobecní kanalizační systém KS02 Klatovy – Poborovice – Bezděkov – Koryta, koridor v šířce 100 m. Tento koridor je nutné v ÚP Bezděkov vymezit a zpřesnit.

Na území obce Bezděkov zasahují prvky územního systému ekologické stability, které lze rozdělit do dvou lokalit. První lokalitou je území podél řeky Úhlavy, kam zasahuje regionální biokoridor RK 224 a regionální biocentrum RB 1034 s dalším RB k založení. Všechny tyto

skladebné prvky jsou v ÚP Bezděkov respektovány, biocentrum k založení (RB 1034) je definováno jako veřejně prospěšné opatření. Druhou lokalitou je pás nadregionálního biokoridoru v lese nad Struhadlem. Zde ZÚR PK vymezují mezofilní bučinný biokoridor, ve kterém se nachází regionální biocentrum RB 1898. Prvky jsou územním plánem rovněž respektovány.

V následující změně ÚP Bezděkov bude zapotřebí vyhodnotit, jakým způsobem jsou reflektovány požadavky na zachování či dosažení cílové kvality krajiny (v ZÚR PK od r. 2023). V případě Bezděkova se jedná o krajinu KR07 – Švihovská vrchovina.

ÚP Bezděkov respektuje další limity a hodnoty území, uvedené v ZÚR PK (ložiskové území, poddolované území, záplavové území, návrh přírodního parku Branžovský hvozd).

Zpracované krajské územní studie „Variantní řešení změn na vybrané silniční síti v Plzeňském kraji“ a „Posouzení retenčních kapacit Plzeňského kraje“ nemají vliv na územní plánování v obci Bezděkov.

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, známým záměrům a umístění obce v rozvojové oblasti RO2 Rozvojová oblast Klatovy 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 166 mladých ve věku 10 – 24 let a naopak 197 osob ve věku 65 let a starších. Při dosazení do vzorce vychází hodnota následovně:

$$\frac{166}{2} - \frac{197}{2} = -16 \quad \text{Základní vnitřní potřeba nových bytů činí - 16 bytů.}$$

Z výpočtu vyplývá, že potřeba je záporná, tj. množství bytů po zemřelých bude více, než bude poptáváno ze strany mladých lidí. Hodnota je v souladu s udávaným celorepublikovým trendem.

Vyhodnocení odpadu bytů

Jako první lze vyhodnotit odpad bytů vzniklý z jejich konverze na byty pro rekreační využití. V období posledních 20 let se podíl neobydlených bytů v obci víceméně nemění, činí cca 20 - 22 %. Z hlediska absolutního počtu bytů je zajímavé, že mezi sčítáními v letech 2011 a 2021 došlo ke zvýšení bytového fondu pouze o 6 bytů, ale počet neobydlených bytů se snížil z 97 na 91 bytů. Od r. 2001 sice došlo k nárůstu o 10 neobydlených bytů v obci, ale vzhledem k celkové počtu bytů k r. 2021 (443 bytů), se jedná o odpad pouze cca 2,3 % bytů za 20 let. Neobydlenými byty se rozumí byty bez nahlášeného trvalého pobytu, většina

těchto bytů plní rekreační funkci. Vzhledem k tomu, že v obci není potvrzen žádný výrazný trend přeměny bytů do rekreačního režimu, je možné vyhodnotit opad bytů jako nulový.

Dalším možným ukazatelem odpadů bytů je existence zástavby nevyhovující platné legislativě, z hlediska limitů pro umístění obytných objektů či jejich urbanisticky nevhodné umístění. Územím obce protéká řeka Úhlava se stanovenou aktivní zónou záplavového území, která zasahuje v místní části Poborovice do části objektu rodinného domu s č. p. 4. Na základě této skutečnosti je možné uvažovat s vymezením nové plochy pro 1 byt. V Bezděkově, Korytech i Těteticích je v kontaktu se zástavbou umístěn areál zemědělské, resp. smíšené výroby, ovšem bez řádného ukotvení limitu v podobě hygienické ochrany, proto nelze jednoznačně určit, které objekty a v jaké míře jsou činností v ploše výroby zasaženy. Na žádné místě v obci nelze nalézt natolik urbanisticky nebo legislativně nevyhovující obytnou lokalitu, která by vyžadovala její relokaci do nové zastavitelné plochy. Odpad bytů je z těchto hledisek nulový.

Posledním faktorem je nutná demolice bytů z hlediska budoucích investic v území a realizaci odlišných záměrů, než je bytová výstavba. Předpokládá se realizace úpravy silnice I/22 (jako stavba SD22/05 v ZÚR PK), pro kterou je v ÚP vymezen koridor, zasahující na část obytného území Koryt. Vzhledem k trasování však nelze předpokládat, že by si stavba vyžádala demolice místních bytů.

Opad bytů činí **+ 1 byt**.

Celková vnitřní potřeba bytů

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

$-16+1=-15$ Celková vnitřní potřeba nových bytů činí **- 15 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 Bezděkově v obydlených bytech celkem 932 obyvatel, z nichž 864 žilo v domech rodinných, jejichž podíl tak činí 92,70 %. Tento podíl je ve srovnání s velikostní kategorií obcí (500 – 999 obyvatel) vyšší o 4,87 % a odpovídá spíše průměru kategorie nejmenších obcí do 199 obyvatel (průměr 92,11 %). 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 činí **+ 0 bytů**.

Trend snižování obsazenosti bytů

Dle dat SLDB žilo v březnu r. 2011 v obci 949 obyvatel na celkových 340 obydlených bytů, což činí průměr 2,79 obyvatele na 1 byt. V následujících letech 2011 – 2021 se v obci dokončilo celkem 21 bytů, počet obyvatel se ale k 31.12.2021 snížil na 934 obyvatel, čímž došlo ke snížení průměru na 2,59 obyvatele na 1 byt. Dosavadní vývoj obsazenosti bytů vyjádřen graficky je:

$$\frac{934}{340+21} - \frac{949}{340}$$

Vypočítaná obsazenost bytů patří ve srovnání s hodnotou celé ČR spíše k nadprůměru (průměr ČR 2,47 ob./byt v r. 2011, pro rok 2021 se předpokládá průměr 2,32 ob./byt). Obec Bezděkov má hodnoty vyšší, trend klesající obsazenosti je ale i zde potvrzen. Pokud bychom tento trend extrapolovali pro výhledové období dalších 15 let, došli bychom k dalšímu poklesu o 0,3 ob./byt a k výsledné obsazenosti 2,29 ob./byt, což je stále nad hraniční hodnotou (2,1), za kterou by extrapolace neměla jít ani v depopulačních obcích.

$\frac{934}{2,29} - 361 = 47$ Vnitřní poptávka vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů činí **+ 47 bytů**.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech

Celková vnitřní poptávka se vypočítá jako součet výše uvedených dvou vnitřních poptávek. Vzhledem k tomu, že struktura bytového fondu je vyhovující, nelze poptávku na základě tohoto faktoru uvažovat.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech činí **+ 47 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 průměrně poptávanou, během posledních 15 let došlo k úhrnnému přírůstku stěhováním 45 obyvatel, celkem se přistěhovalo 361 obyvatel a odstěhovalo 316 obyvatel, přičemž dominují poslední roky 2020 a 2022, kdy došlo k celkovému migračnímu přírůstku 49 obyvatel. Pro srovnání, počtem obyvatel i polohou vůči Klatovům srovnatelná obec Dolany zaznamenala za stejné období úhrnný přírůstek stěhováním 221 obyvatel (5x více). Uvedený přírůstek vydělíme očekávanou (nadprůměrnou) obsazeností bytů za 15 let (2,29; viz předchozí kapitola) a dojdeme k výchozí vnější poptávce po nových bytech:

$$\frac{45}{2,29} = 20 \text{ Výchozí vnější poptávka po nových bytech činí } \mathbf{+20 \text{ bytů.}}$$

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Obec Bezděkov je součástí nadmístní rozvojové oblasti RO2 Rozvojová oblast Klatovy, vymezené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje. Tato rozvojová oblast zahrnuje vyjma obce Bezděkov města Klatovy, Janovice nad Úhlavou, Nýrsko a obec Lomec, přičemž v případě Klatov a Nýrska nejsou zahrnuty všechna katastrální území. Pro účely našeho výpočtu bude uvažováno celá správní území všech jmenovaných měst a obcí.

Saldo migrace v rozvojové oblasti RO2 v letech 2008 – 2022 činí 1 088 osob = 35,5 osob / 1000 obyvatel / 15 let (pozn. ve městě Klatovy a Nýrsko došlo v r. 2022 ke zcela abnormální velikosti přírůstku, jinak by zde došlo v součtu k negativnímu saldu).

Saldo migrace v obci Bezděkov v letech 2008 – 2022 činí 45 osob = 47,8 osob / 1000 obyvatel / 15 let (propočteno ke střednímu stavu počtu obyvatel dle průběžné evidence k 1.7.2015 = 942 obyvatel).

→ Je možné provést korekci dosavadního tempa uspokojování vnější poptávky po bytech (stimulovat nabídku rozvojových ploch zrychlení dosavadního tempa výstavby v obci) ovšem nijak výrazně, vzhledem k tomu, že rozvojová zóna jako celek nevykazuje výrazný růst poptávky po bydlení. Korekce je provedena v zásadě na základě umístění obce v rozvojové zóně, dobrého napojení na hlavní centrum osídlení – Klatovy, včetně napojení veřejnou dopravou (železniční); přihlídnutí k sousedním Janovicím nad Úhlavou, které vykazují migrační růst nad 100 ob. / 1000 ob. / 15 let a výraznému rozvoji v Bezděkově v posledních letech (2020, 2022). Korekce předpokládaného salda migrace tak byla provedena na úroveň cca 150 % průměrné hodnoty v celé RO2 Klatovy (53,3 osob / 1000 obyvatel / 15 let).

$$\frac{50,2}{2,29} = 21,9$$

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu – faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury: **+ 22 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**, je nutné odlišit jednotlivé části obce. S výjimkou Tětetic a Vítané jsou všechny části dobře napojeny krátkou spojkou na silnici I/22, kdy vzdálenost jednotlivých center po navazujících komunikacích je zhruba 1 km. Díky silnici I/22 je možné dojezd osobním automobilem do centra Klatov z centra Bezděkova realizovat do 10 minut. Co se týče veřejné dopravy, situace je pro většinu obyvatel dostačující, především díky existenci železničního spojení. K dispozici je i autobusová obslužnost, avšak jízdní řád je nedostačující. Železniční doprava zajišťuje spojení primárně se spádovým centrem Klatovy. V Bezděkově je možné využít žel. zastávku na východním okraji zastavěného území, kdy zde staví 3 linky a zajišťují celotýdenní spojení (rychlíky Praha – Železná Ruda 2x denně, průběžně osobní vlaky linek Klatovy – Železná Ruda a Klatovy – Domažlice). Bohužel osobní vlaky zmíněných linek nejezdí „v prokladu“, proto se stává, že zde staví vlak do Klatov např. v 9:01 a 9:10 a poté až v 11:12. Dobrá dostupnost na vlak je vyjma Bezděkova ještě z Poborovic, pro další místa už tato doprava nebude z hlediska vzdálenosti atraktivní. Samozřejmě vlak nezajíždí do centra Klatov, proto pro určité cesty nebude natolik atraktivní.

Pravidelnou autobusovou dopravou je obslužen Bezděkov, Koryta a Tětětice, vzdáleně i Struhadlo. V Bezděkově se nachází pouze 1 zastávka autobusu, umístěná u budovy základní školy. Z východní části sídla je k zastávce daleko, na druhou stranu je možné využít vlak. Autobus má okrajovou roli, jelikož např. v ranní špičce neexistuje spojení do Klatov a po zbytek dne není obslužnost o mnoho lepší. V zásadě se vyskytují 2 linky, jedna spojuje Klatovy s Janovicemi nad Úhlavou po silnici I/22, se „závlekem“ přes Bezděkov (kdy některé spoje nejedou se závlekem a proto je nutné dojít až na zastávku na silnici I. třídy), druhá Bezděkov (Koryta) s Klatovy přes Tětětice a Drslavice. V případě Struhadla je nutné dojít na zastávku na silnici I. třídy, která je určena primárně pro obsluhu Soustova. Nabídka spojů rozhodně neodpovídá rozvíjející se obci v přímém sousedství města Klatovy jako centra dojížděky. V případě výrazného populačního rozvoje obce, s přihlédnutím k současným trendům v dopravě, by bylo vhodné uvažovat o posílení kapacit ve špičkových časech. Nabízí se také zavedení nových průjezdných linek, které by centrum Bezděkova propojovaly s Janovicemi nad Úhlavou přes Rohozno či s Klatovami přes Poborovice.

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. Významná část obyvatel obce je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu v rámci odbočky z dálkového vodovodu Nýrsko – Klatovy (Bezděkov, Poborovice, Koryta), v Těteticích je možné využívat místní vodovod využívající zdroje jihovýchodně od centra. V dalších odlehlých částech je zásobování pitnou vodou řešeno individuálně pomocí studní. Čištění odpadních vod je popsáno jako slabá stránka v územně analytických podkladech. Obyvatelé Bezděkova a Koryt jsou takřka výhradně napojeny oddílnou kanalizací na

centrální ČOV v Klatovech, v rámci této stokové sítě lze na území Bezděkova nalézt 3 čerpací stanice, sloužící k odkanalizování jednotlivých částí sítě. Pro odlehlejší části, pro které by napojení nedávalo ekonomický smysl, je odvádění splaškových vod řešeno individuálně pomocí DČOV, resp. vícekomorovými septiky s filtry nebo cestou jímek s vyvážením. Kapacita veřejných systémů je dostačující i do budoucna, pro stávající navržený rozvoj.

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).

- obec má MŠ umístěnou přímo v Bezděkově, pro její okolí (do 600 m) tím plní podmínku pro velikostní skupinu obcí nad 1 000 obyvatel, pro odlehlejší jižní část Bezděkova a ostatní místní části je splněna doporučená dostupnost do 30 minut (další časově dostupné v Klatovech, Janovicích nad Úhlavou, ...)
- první stupeň ZŠ je umístěn v Bezděkově, do 30 minut je dostupná ze všech místních částí, další školy jsou dostupné stejně jako mateřské školy v Klatovech, Janovicích nad Úhlavou, ...
- 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
- obecní knihovna je dostupná v centru Bezděkova, požadovaná dostupnost do 15 minut autem i z ostatních místních částí odpovídá
- klubové zařízení, klubovna, komunitní centrum, víceúčelové zařízení - je možné využít prostory budovy obecního úřadu
- pošta je dostupná do 10 km v Klatovech, případně Janovicích nad Úhlavou
- hasičská zbrojnice je umístěna v Bezděkově i v Korytech do vzdálenosti 1 km od obytných objektů
- hřiště pro předškolní děti, mladší školní děti, mládež i dospělé jsou v obci dostupná

Standardy byly vyhodnoceny především k největšímu sídlu, tj. Bezděkovu, ostatní části dosahují natolik nízkých prahových hodnot obytného území, že vyhodnocení dostupnosti občanského vybavení zde pozbývá smyslu. Pokud by zde však měl nastat rozvoj, mělo by být zohledněno i kritérium dostupnosti veřejného občanského vybavení. Celkově není plněn standard pro stálý úkryt obyvatelstva, který by měl být do vzdálenosti do 500 m od míst s velkou koncentrací obyvatelstva s trvalým či přechodným pobytem. Dále nejsou splněny podmínky pro dostupnost hřišť (pěší docházka 200 – 1 000 m k hřištím pro předškolní děti až pro hřiště pro mládež a dospělé). Tyto standardy však obecně v obcích obdobného venkovského typu, jakou je Bezděkov, plněny nejsou.

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 Bezděkova město Klatovy, je velmi dobrá. Vzdálenost z centra Bezděkov do centra Klatov je pouhých 6 km a dostupnost autem je 10 minut, vlakem na hlavní nádraží 4 minuty, s přestupem na bus do 20 minut v centru Klatov. 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:

- 15+47+22=54 Celková potřeba nových bytů činí **+ 54 bytů**

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 Bezděkov a jejích místních částí. Byly identifikovány veškeré potenciály pro rozvoj nových bytů ve stabilizovaných plochách bydlení (plochy bydlení v rodinných domech a plochy smíšené obytné venkovské). 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

V ÚP Bezděkov jsou proluky explicitně vymezeny jako plochy smíšené obytné, případně jako plochy bydlení (tato funkce je vymezena pouze pro Bezděkov a Struhadlo). Typicky 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 Bezděkov 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 bylo v hlavním sídle Bezděkov identifikováno celkem 7 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných nebo ploch bydlení. V 2 prolukách by se díky jejich velikosti a poloze mohla předpokládat výstavba až dvou rodinných domů.

V místní části Koryta byly identifikovány celkem 4 proluky ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných. Ve 2 prolukách by se díky jejich velikosti a poloze mohla předpokládat výstavba až dvou rodinných domů.

V místní části Struhadlo bylo identifikováno celkem 10 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných nebo ploch bydlení. Ve 2 prolukách by se díky jejich velikosti a poloze mohla předpokládat výstavba až dvou rodinných domů.

V místní části Tětětice bylo identifikováno celkem 5 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných. Ve Vítané je k dispozici 1 stavební proluka.

Kvalifikovaným odhadem byla stanovena výpočtová kapacita proluk celkem **27 bytů** v případě, že by se v každé jedné proluce uvažovalo s výstavbou jednoho rodinného domu nebo **33 bytů** v případě, kdy by se v určitých prolukách předpokládala výstavba až dvou rodinných domů.

Vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby

Dle výsledků SLDB 2021 bylo zjištěno na území obce Bezděkov včetně místních částí celkem 336 domů, z toho 326 domů rodinných, 4 domy bytové a 6 budov ostatních, bytů zde bylo zjištěno celkem 443.

Na území obce se nachází směsice domů pocházejících z různých časových období odlišného architektonického ztvárnění. Převládá zástavba přízemních rodinných domů s obytným podkrovím s šikmou (sedlovou), výjimkou nejsou ani dvoupodlažní objekty. Na značné části území by rozšíření objektů přístavbou nebo nástavbou dalšího patra bylo z hlediska hmotového řešení nevhodné, na druhou stranu ÚP Bezděkov připouští v plochách bydlení i plochách smíšených obytných až dvoupodlažní objekty s využitelným podkrovím, drtivá většina rodinných domů proto může být i nadále v souladu s územním plánem rozšířena např. o půdní vestavbu.

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

D.3.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Vymezení zastavitelných ploch a jejich vyhodnocení je podrobně řešeno v kap. A.2 této Zprávy. S přihlédnutím k výměře jednotlivých zastavitelných ploch určených pro bydlení, definovaným plošným a prostorovým regulacím, 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):

Lokalita	Plocha	Kapacita	Lokalita	Plocha	Kapacita
Bezděkov	B-Z1	40 b.	Poborovice	P-Z3	1 b.
Bezděkov	B-Z3	1 b.	Poborovice	P-Z4	1 b.
Bezděkov	B-Z4	3 b.	Struhadlo	S-Z1	4 b.
Bezděkov	B-Z5	3 b.	Struhadlo	S-Z2	3 b.
Bezděkov	B-Z8	1 b.	Struhadlo	S-Z3	26 b.
Bezděkov	B-Z9	2 b.	Struhadlo	S-Z5	10 b.
Bezděkov	B-Z10	2 b.	Struhadlo	S-Z6	3 b.
Bezděkov	B-Z14	1 b.	Struhadlo	S-Z9	1 b.
Koryta	K-Z1	9 b.	Tětětice	T-Z1	1 b.
Koryta	K-Z2	4 b.	Vítaná	V-Z1	2 b.
Poborovice	P-Z1	1 b.	Vítaná	V-Z2	2 b.
Poborovice	P-Z2	0 b.	Vítaná	V-Z3	2 b.

Výpočtová kapacita výše uvedených ploch změn vymezených v návrhu ÚP Bezděkov je **123 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..... 27 – 33 bytů

Výpočtová kapacita ploch změn

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch.....123 bytů

Cekem 150 – 156 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 nějž 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

Za uplynulých 15 let, mezi roky 2008 – 2022, se postavilo v obci Bezděkov 44 bytů, tj. při přepočtu na standardizovaných 1 000 obyvatel činí hodnota 46,7 bytů / 1 000 obyvatel. Obec Bezděkov 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 využit. 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 Bezděkov pro bydlení, tedy jako plochy změn bydlení v rodinných domech 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).

Lokalita	Plocha	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	Celkem
Bezděkov	B-Z1	-2	-1	+1	+1	+1	+1	+1
Bezděkov	B-Z3	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Bezděkov	B-Z4	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Bezděkov	B-Z5	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Bezděkov	B-Z8	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Bezděkov	B-Z9	+1	+1	-1	+1	+1	+1	+4
Bezděkov	B-Z10	+1	+1	-1	+1	+1	+1	+4
Bezděkov	B-Z14	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Koryta	K-Z1	-1	-1	-1	+1	+1	-2	-3
Koryta	K-Z2	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Poborovice	P-Z1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Poborovice	P-Z2				plocha zastavěna			
Poborovice	P-Z3	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Poborovice	P-Z4	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Struhadlo	S-Z1	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Struhadlo	S-Z2	+1	-1	+1	+1	+1	-1	+2
Struhadlo	S-Z3	-2	-2	-1	+1	+1	+1	-2
Struhadlo	S-Z5	-1	-2	+1	+1	+1	+1	+1
Struhadlo	S-Z6	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Struhadlo	S-Z9	+1	-1	-1	+1	+1	+1	+2
Tětětice	T-Z1	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Vítaná	V-Z1	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Vítaná	V-Z2	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Vítaná	V-Z3	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4

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 23 hodnocených položek je hodnota „+4“. 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 přiřadilo + 30 %, ploše s nejnižším bodovým ziskem – 30%, pravděpodobnost využití dalších ploch byla stanovena lineární interpolací.

Lokalita	Plocha	Míra p.	Kapacita*
Bezděkov	B-Z3	80 %	1 byt
Bezděkov	B-Z14	80 %	1 byt
Koryta	K-Z2	80 %	3 byty
Poborovice	P-Z1	80 %	1 byt
Poborovice	P-Z3	80 %	1 byt
Bezděkov	B-Z4	50 %	2 byty
Bezděkov	B-Z5	50 %	2 byty
Bezděkov	B-Z8	50 %	1 byt
Bezděkov	B-Z9	50 %	1 byt
Bezděkov	B-Z10	50 %	1 byt
Poborovice	P-Z4	50 %	1 byt
Struhadlo	S-Z1	50 %	2 byty
Struhadlo	S-Z6	50 %	2 byty
Tětětice	T-Z1	50 %	1 byt
Vítaná	V-Z1	50 %	1 byt
Vítaná	V-Z2	50 %	1 byt
Vítaná	V-Z3	50 %	1 byt
Struhadlo	S-Z2	41,4 %	1 byt
Struhadlo	S-Z9	41,4 %	1 byt
Bezděkov	B-Z1	37,1 %	15 bytů
Struhadlo	S-Z5	37,1 %	4 byty
Struhadlo	S-Z3	24,3 %	7 bytů
Koryta	K-Z1	20 %	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 (redukována) kapacita stabilizovaných ploch

Skutečná kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách14 - 17 bytů

Skutečná (redukována) kapacita ploch změn

Skutečná kapacita zastavitelných ploch.....53 bytů

Celkem 67 - 70 bytů**D.6 Závěrečná bilance**

Celková potřeba nových bytů činí 54 bytů, vypočítaná stávající **kapacita území (rezerva) 67 – 70 bytů**. Není zapotřebí aktivovat politický korektiv, jelikož potřeba nových bytů již nyní nedosahuje kapacity územního plánu. Obec má dostatečné vnitřní rezervy v rámci stabilizovaného území a velkoryse vymezené nové zastavitelné plochy, které i při 50 % pravděpodobnosti jejich využití pokryjí veškerou potřebu nových bytů v obci, a to jak z hlediska vnitřní, tak vnější poptávky.

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 Bezděkov, 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 Bezděkov 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 lokálního, regionálního i nadregionálního. 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 3 skutečností:

1. Obec Bezděkov má zájem řešit záležitosti uvnitř zastavěného území obce, především přestavby již pro daný účel nevyužívaných objektů, kdy je nutnou podmínkou realizace nejprve příslušná změna plochy v územním plánu.
2. Stávající územní plán Bezděkov obsahuje nepřekoumatelné záležitosti a rozhodně neodpovídá současným požadavkům kladeným na územně plánovací dokumentaci.
3. 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 .

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

Změna č. 3 ÚP Bezděkov **bude pořízována zkráceným postupem** dle § 55a a násl. stavebního zákona.

Změna č. 3 ÚP Bezděkov a úplné znění ÚP Bezděkov 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.

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. 3. 2024)

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

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 28. 9. 2023)

- změna bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska umístění obce v nadmístní rozvojové oblasti RO 2 Klatovy, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

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

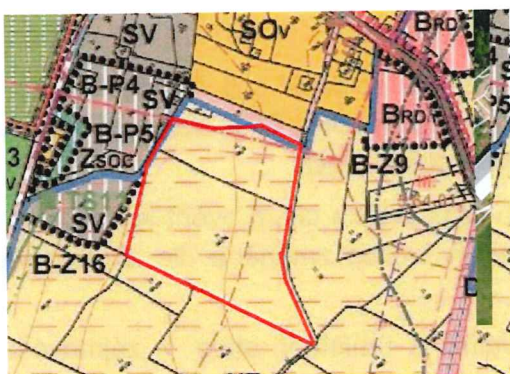
Další požadavky na řešení změny ÚP Bezděkov:

Obecné požadavky

- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona (včetně kontroly současného vymezení v platném ÚP), části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- bude provedena kompletní revize ploch přestavby s cílem ověřit jejich oprávněnost, v případě jejich nového využití bude jejich funkce změněna dle skutečného stavu v území
- bude respektovány požadavky vyplývající z umístění obce v zájmovém území Ministerstva obrany
- 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
- v případě vymezení jakýchkoliv jiných zastavitelných ploch, než které jsou uvedeny níže, bude vždy prokázána potřeba jejich vymezení a provedena kompenzace zrušením jiných, dosud nezastavěných, v případě vymezení na plochách I. a II. třídy ochrany ZPF bude prokázán převažující veřejný zájem na zájmem ochrany zemědělského půdního fondu

Katastrální území Bezděkov u Klatov

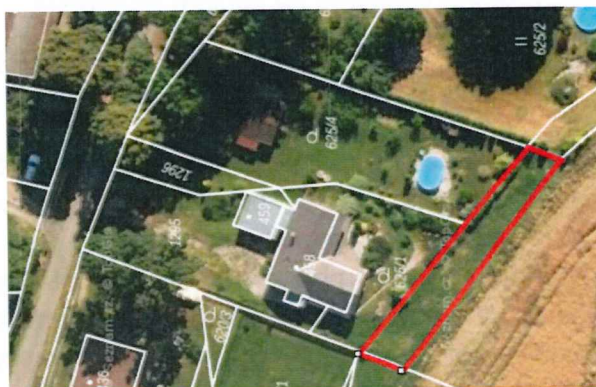
- prověřit možnost změny funkčního využití u pozemků parc. č. 742/20 a parc. č. 742/21 z ploch veřejného prostranství na plochy smíšené obytné; pozemky již neplní funkci veřejného prostranství
- prověřit možnost vymezení plochy přestavby na pozemku st. p. č. 329 (č. p. 182 - COOP) ze stávající funkce občanské vybavenosti komerční na bydlení hromadné; včetně zázemí na pozemku parc. č. 208/75
- prověřit možnost vymezení plochy přestavby na pozemku parc. č. 141/1 (č. p. 7 - býv. budova OÚ) ze stávající funkce občanského vybavení na bydlení hromadné
- prověřit možnost vymezení plochy dopravní (parkoviště pro potřeby sportoviště) na pozemku parc. č. 712/6
- prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech na pozemcích parc. č. 461/8 a 461/19, případně na jejich části; prověřit potřebu vymezení s ohledem na stávající dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení v Bezděkově a nevýrazného stavebního trendu; v případě prokázání potřeby těchto ploch navrhnout kompenzaci zrušením jiné plochy či její části v poměrném rozsahu; plochy budou zhodnoceny z hlediska místní urbanistické struktury, napojení na veřejnou infrastrukturu a v případě vymezení navrženy adekvátní regulace odpovídající venkovskému charakteru obce; bude řádně odůvodněno, proč byla daná plocha vymezena



- prověřit možnost vymezení sportovně-rekreační plochy na pozemcích parc. č. 712/2 a 712/9, v rozsahu maximálně 1 ha; bude prověřena účelnost těchto ploch s ohledem na souvislost se stávajícími sportovními plochami sportu v obci; tento požadavek bude prověřen rovněž v kontextu stávající 2 ha velké plochy hromadné rekreace BZ-12, která je určena pro obdobný účel; bude řádně odůvodněno, proč byla daná plocha vymezena a prokázána její potřeba



- prověřit možnost vymezení smíšené obytné plochy venkovské ve zbývající části pozemku parc. č. 625/1 (místní část Vítaná), který je v platném ÚP Bezděkov veden jako plocha nezastavěného území – zemědělské

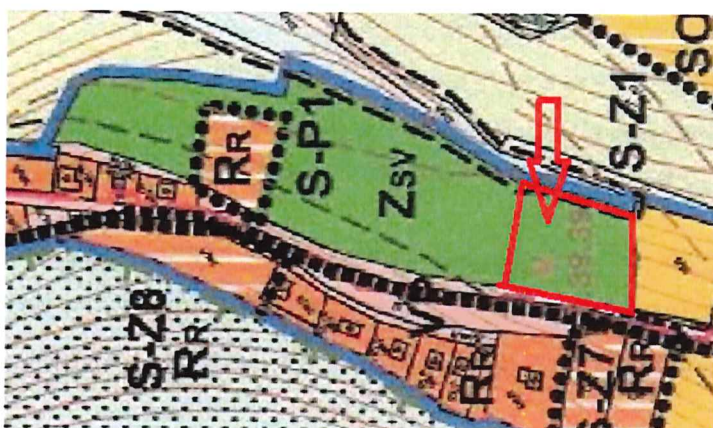


Katastrální území **Struhadlo**

- prověřit možnost vymezení plochy smíšeného obytného území na části pozemku parc. č. 15/1 v rozsahu pro 1 rodinný dům; prověřit potřebu vymezení s ohledem na stávající dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení ve Struhadle a nevýrazného stavebního trendu; v případě prokázání potřeby těchto ploch navrhnout kompenzaci zrušením jiné plochy či její části v poměrném rozsahu; plochy budou zhodnoceny z hlediska místní urbanistické struktury, napojení na veřejnou infrastrukturu a v případě vymezení navrženy adekvátní regulace odpovídající venkovskému charakteru Struhadla; bude řádně odůvodněno, proč byla daná plocha vymezena; v případě vymezení této plochy bude v regulativu vyloučena výstavba domu blíže než 30 m od hranice lesa



- prověřit možnost vymezení plochy smíšeného obytného území v jižní části pozemku parc. č. 327/2 v rozsahu pro 1 rodinný dům; prověřit potřebu vymezení s ohledem na stávající dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení ve Struhadle a nevýrazného stavebního trendu; v případě prokázání potřeby těchto ploch navrhnout kompenzaci zrušením jiné plochy či její části v poměrném rozsahu; plochy budou zhodnoceny z hlediska místní urbanistické struktury, napojení na veřejnou infrastrukturu a v případě vymezení navrženy adekvátní regulace odpovídající venkovskému charakteru Struhadla; bude řádně odůvodněno, proč byla daná plocha vymezena



G.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 3. 2024)

- změna 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 28. 9. 2023)

- změna zohlední koridory nadmístního významu s prostorovým vlivem na území obce Bezděkov, tj. koridor silničního jihozápadního obchvatu Klatov (SD22/05), elektrizace železniční trati Klatovy – Železná Ruda (ZD170/02) a nadobecní kanalizační systém Klatovy – Poborovice – Bezděkov – Koryta (KS02); stavba SD22/05 bude respektována jako veřejně prospěšná

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 Bezděkov

- bude prověřena územním plánem navržená koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce a případně upravena na základě aktuální situace v území
- případné nové zastavitelné plochy budou prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacit jednotlivých systémů
- bude prověřena současně 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. 3. 2024)

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

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 28. 9. 2023)

- změna zohlední umístění obce v krajině KR07 – Švihovská vrchovina; bude popsáno, jakým způsobem územní plán přispívá k zachování či naplnění cílových kvalit krajiny (viz bod 7.7 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 Bezděkov

- bude prověřena současně navržená koncepce uspořádání krajiny

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. Současné územní rezervy budou prověřeny z hlediska jejich účelnosti.

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

Stávající vymezené veřejně prospěšné stavby budou prověřeny z hlediska jejich aktuálnosti, správného zařazení (vyvlastnění a předkupní právo) a vymezeny v souladu s požadavky stavebního zákona. Vymezení nových veřejně prospěšných staveb a opatření (případně asanací) může vzejít z projednávání. Nefunkční části územního systému ekologické stability budou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

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

Požadavky na vymezení ploch podmíněných vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se neuplatňují. V případě vymezení nové zastavitelné plochy, která by si vyžadovala podrobnější řešení, je možné podmínit její využití realizací výše uvedeného.

G.5 Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavky na zpracování variant řešení se neuplatňují.

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 Bezděkov 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 Bezděkov (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 Bezděkov změnou mění

Požadavky na grafickou část:

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

- součástí výrokové části změny č. 3 ÚP Bezděkov budou tyto výkresy:
 - 3.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000
 - 3.2 Hlavní výkres, M 1:5 000
 - 3.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000
- součástí odůvodnění změny č. 3 ÚP Bezděkov budou tyto výkresy:
 - 3.1 Koordinační výkres, M 1:5 000
 - 3.2 Výkres širších vztahů, M 1: 50 000
 - 3.3 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,

- včetně vektorových dat, které budou zkontrolovány příslušným kontrolním nástrojem tzv. ETL, což **bude potvrzeno výstupním protokolem**
- 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 Bezděkov a to v počtu 4x kompletní paré
 - úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Bezděkov znění změny č. 3, 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

Požadavky se neuplatňují. Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo dotčeným orgánem vyžadováno. Dotčený orgán vyloučil významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu i ptačí oblast.

H Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňují.

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu

A Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	2
B Problémy k řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	12
C Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.....	14
D Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	16
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.....	28
F Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo potřeby nového územního plánu.....	29
G Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu..	30
H Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	38