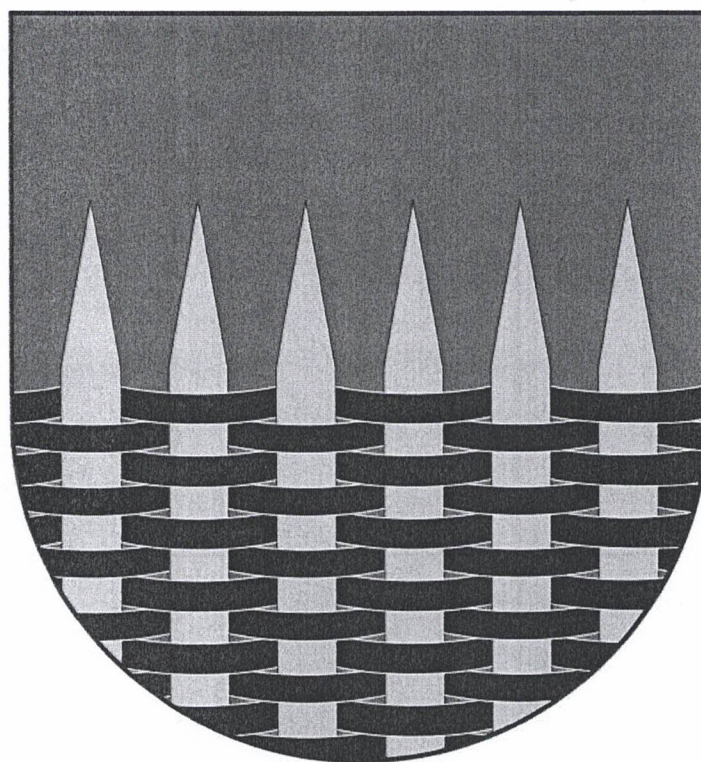


NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TÝNEC

za období 2013 - 2023

včetně návrhu pokynů pro zpracování Změny č. 1 územního plánu Týnec

podle § 55 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Pořizovatel: Obecní úřad Týnec

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Týnec

Vypracoval: Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnosti, ve spolupráci s určeným zastupitelem, Milanem Hanzelínem

Datum: 05/2023

A Vyhodnocení uplatňování územního plánu

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

Územní plán Týnec (autor Ing. arch. Petr Vávra) 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 Týnec (dále jen „zastupitelstvo“) dne 9. 9. 2013 pod usn. č. 277/13, nabyt účinnosti dne 26. 2. 2018.

Ve sledovaném období od nabytí účinnosti územního plánu nedošlo k pořízení žádné změny územního plánu, rovněž žádné další územně plánovací dokumentace nebyly pro obec Týnec ve sledovaném období pořízeny, resp. zaevidovány v evidenci územně plánovací činnosti dle § 162 stavebního zákona.

V průběhu sledovaného období došlo ke schválení možnosti využití dvou územních studií a to dne 28.5.2018 Územní studie – lokalita Z1 Loreta a dne 13. 9. 2019 Územní studie – Týnec u Janovic nad Úhlavou – stavba RD na p.p.č. 433/90 (lokalita Z11).

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 Týnec měla být předložena zastupitelstvu do 4 let od vydání územního plánu, tedy do září roku 2017. Zpráva nebyla v tomto termínu zpracována a předložena, při zahájení pořizování změny územního plánu je nutné ji pořídit.

Vzhledem k záměru obce Týnec pořídit změnu územního plánu a známým kapacitním problémům Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování, jakožto zákonného pořizovatele územního plánu, došlo na základě usnesení zastupitelstva č. 57/23/2 ze dne 26. 4. 2023 k uzavření příkazní smlouvy mezi obcí Týnec a tzv. „létajícím pořizovatelem“, čímž Obecní úřad Týnec zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti a nadále tak bude pořizovat povinnou Zprávu vč. pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Týnec zmocněním dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona.

A.2 Vyhodnocení návrhových ploch v ÚP Týnec

ÚP Týnec řeší celé území obce, tj. obě katastrální území – Týnec u Janovic nad Úhlavou a Horní Lhota u Klatov. Jako zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně plochy určené pro obytnou funkci, obdobně je tomu u ploch přestavby, které se týkají změn uvnitř intravilánu obce (stavení proluky).

Zastavitelné plochy

Část obce	Plocha	Navrhovaná funkce	Výměra [ha]	Využití
Loreta	Z1	bydlení individuální	1,01	75 %
Loreta	Z2	bydlení individuální	0,73	42 %
Loreta	Z3	bydlení individuální	0,80	0 %
Týnec	Z4	bydlení venkovské	0,26	0 %
Týnec	Z5	bydlení individuální	0,21	0 %
Týnec	Z6	bydlení individuální	0,31	0 %
Týnec	Z7	bydlení individuální	0,13	0 %

Týnec	Z8	bydlení individuální	0,45	0 %
Týnec	Z9	bydlení individuální	0,29	33 %
Týnec	Z10	bydlení individuální	0,10	0 %
Týnec	Z11	bydlení individuální	0,87	43 %
Rozpáralka	Z12	bydlení venkovské	0,30	0 %
Horní Lhota	Z13	bydlení venkovské	0,69	0 %

Místní část Loreta – postaveno 5 rodinných domů

Podmínkou pro výstavbu v lokalitě Z1 je dle ÚP Týnec je pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem evidováním do systému územně plánovací činnosti. V lokalitě došlo k umístění 3 rodinných domů, zbývá pozemek pro umístění 1 rodinného domu. Původní kapacita udávaná územním plánem (pro níž byly kalkulovány potřeby vody, el. energie atd.) je 6 rodinných domů.

V sousední lokalitě Z2 došlo k zástavbě 2 rodinnými domy a kapacita zůstává volná pro další 3, v případě rozdělení severního pozemku i 4 rodinné domy, čímž by došlo k naplnění lokality dle uvažované koncepce územním plánem, který zde počítá s 6 rodinnými domy.

V poslední lokalitě v místní části Loreta, v ploše Z3 nedošlo prozatím k žádné výstavbě. Jedná se o další území, pro které ÚP Týnec navrhuje zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování. Územní studie není zpracována. Kapacita lokality je 6 rodinných domů.

Místní část Týnec – postaveny 4 rodinné domy

V lokalitě Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z10 nedošlo k žádnému rozvoji. Pro lokalitu Z5 ukládá ÚP Týnec zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. Územní studie není zpracována.

V lokalitě Z9 došlo k výstavbě 1 rodinného domu, zbývá kapacita pro další 2 rodinné domy.

Lokalita Z11 je další zastavitelnou plochou, pro kterou ÚP Týnec předepisuje povinnost pořízení územní studie a s tím spojené úkony. Došlo zde k výstavbě 3 rodinných domů. V územním plánu je uvedena kapacita lokality Z11 pouze 1 rodinný dům, což je s ohledem na rozsah lokality pravděpodobně chyba.

Místní část Rozpáralka – bez rozvoje

V jediné lokalitě Z12 nedošlo k žádnému rozvoji.

Místní část Horní Lhota – bez rozvoje

V jediné lokalitě Z13 nedošlo k žádnému rozvoji.

Celkem došlo k výstavbě 9 rodinných domů, k využití zbývá pro obytnou funkci ještě 4,41 ha.

Plochy přestavby

Část obce	Plocha	Navrhovaná funkce	Výměra [ha]	Využití
Týnec	P1	bydlení venkovské	0,94	0 %
Týnec	P2	bydlení venkovské	0,32	0 %
Týnec	P3	bydlení individuální	0,15	0 %

Týnec	P4	bydlení venkovské	0,17	41 %
Týnec	P5	bydlení individuální	0,09	0 %
Týnec	P6	bydlení individuální	0,09	0 %
Týnec	P7	bydlení individuální	0,12	0 %
Týnec	P8	bydlení individuální	0,11	0 %
Týnec	P9	smíšené	0,36	0 %
Týnec	P10	smíšené	0,23	0 %
Rozpáralka	P11	bydlení venkovské	0,18	22 %
Rozpáralka	P12	bydlení venkovské	0,13	0 %

Pro využití plochy P1 je definována povinnost zpracování územní studie.

V lokalitě P3 stojí blíže nespecifikovaný objekt s přistavěnou pergolou bez zápisu v katastru nemovitostí.

V ploše P4 došlo k výstavbě 1 rodinného domu z celkové kapacity 2 rodinné domy. V ploše P9 v současnosti probíhá výstavba 2 rodinných domů, doposud nezapsáno v katastru nemovitostí. Plocha P11 byla cca o 1/5 zmenšena zábořem pro zázemí k sousední nemovitosti.

V prolukách zastavěného území, označených jako plochy přestavby, došlo k výstavbě pouze 1 rodinného domu (další dva jsou ve výstavbě). K využití pro obytnou funkci zbývá 3,41 ha.

Závěr:

Na základě analýzy bylo zjištěno, že ÚP Týnec nabízí stále **volnou kapacitu pro výstavbu rodinných domů**, a to buď v rámci ploch zastavitelných (celkem cca 4,41 ha, cca 30 až 35 rodinných domů) i v rámci vnitřních dispozic sídel (celkem cca 3,41 ha, cca 20 až 22 rodinných domů).

ÚP Týnec v kap. J) vymezil plochy, ve kterých je rozhodování o změně v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovil podmínky pro pořízení a určil přiměřenou lhůtu pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Tato podmínka se týká ploch Z1, Z3, Z5, Z11 a P1, přičemž lhůta pro pořízení byla stanovena do 8 let od nabytí účinnosti územního plánu (tj. říjen 2021). Tam kde doposud nedošlo ke zpracování územní studie, lhůta marným uplynutím zanikla, což se týká ploch Z3, Z5 a P1

V nejbližší změně ÚP Týnec musí být prověřeno, které lokality vzhledem ke svému umístění vyžadují i nadále zpracování územní studie a stanovit přiměřenou lhůtu (ideálně 4 roky) pro její zpracování. Pořizovatel by poté měl vyvinout maximální úsilí k pořízení definovaných územních studií ve stanoveném termínu.

Územní plán nevymezuje žádné územní rezervy, které by bylo zapotřebí prověřit, rovněž nevymezuje plochy, kde je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu nebo dohody o parcelaci. ÚP Týnec nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

A. 3 Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2013 - 2023

Od vydání územního plánu Týnec v roce 2013 došlo ke schválení několika aktualizací celostátního nástroje územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“). V dubnu 2015 byla usnesením vlády schválena Aktualizace č. 1 a následovala

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

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

Aktualizace č. 2 a 3 (září 2019), Aktualizace č. 5 (srpen 2020) a Aktualizace č. 4 (červenec 2021). Politika územního rozvoje ČR je po schválených aktualizacích závazná ve znění k 1. 9. 2021. Nesoulad ÚP Týnec s tímto územně plánovacím nástrojem je pouze formální, jelikož konkrétní věcné řešení se území obce Týnec nedotýká. Přesto je nutné při zpracování změny územního plánu řádně posoudit, jak byly respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 2.2. PÚR ČR).

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

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

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

Z dalších změn je nutné zmínit zák. č. 22/2020 Sb., který do stavebního zákona vnáší pojem „jednotný standard územně plánovací dokumentace“ a stanoví jeho základní požadavky. Dle § 20a stavebního zákona stanoví podrobnosti jednotného standardu prováděcí právní předpis. Tímto prováděcím předpisem je vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhl. č. 418/2022 Sb. Tato vyhláška, účinná od 1. 1. 2023, nově definuje strukturu standardizovaných jevů (výkres základního členění území, plochy s rozdílným způsobem využití, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, plochy ÚSES, systémy sídelní zeleně a veřejného prostranství), jejich grafické vyjádření, uspořádání a označení předávaných složek a souborů a výměnný formát dat.

B Problémy k řešení vyplývající z územně analytických podkladů

B. 1 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Klatovy

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

ÚAP ORP Klatovy zařazují území obce Týnec mezi obce kategorie B „se stabilizovaným rozvojovým potenciálem“ a identifikují v obci následující problémy (závady v území, ohrožení území, atd.) a hrozby v území:

- jen zčásti vyhovující zásobování pitnou vodou
- vysoký podíl orné půdy a ZPF
- zranitelná oblast
- nižší koeficient ekologické stability
- eroze, suchá období
- zvýšené využívání neekologických paliv
- nízká připravenost projektů obecní infrastruktury
- odliv trvalých obyvatel

Jako střet na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území je uveden střet trvalého bydlení a znečišťujících provozů.

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

B. 2 Územně analytické podklady pro území Plzeňského kraje

Pro územní plánování v obci Týnec 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 Týnec zjištěn nevyhovující stav pouze v 1 pilíři, a to v pilíři hospodářském (součást pásu obcí od Lomce po Dešenice). V tomto smyslu je ovšem nutné si uvědomit metodiku tvorby tohoto hodnocení, která je založena výhradně na analýze statistických souborů dat (často údajů zastaralých dle SLDB z r. 2011) a zcela opomíjí vlastní vnímání prostředí zástupci obcí či jejich obyvatel.

U pilíře ekonomického je obec posouzena negativně především kvůli velmi nízkému podílu pracovních míst ve službách, nízkému počtu ekonomických subjektů a vysoké vyjížděce za prací. Dva z těchto údajů jsou ovšem získány z dat SLDB 2011. Naopak u pilíře životního prostředí je kladně hodnocena nižší hustota komunikací a relativně vyšší podíl obyvatel napojených na kanalizační síť, v pilíři sociálním vyšší podíl obyvatel ve věku do 14 let a výrazně kladné migrační saldo. Na druhou stranu index občanské vybavenosti zařazuje obec do nejnižší kategorie (souhrn vzdělávací, zdravotnické, kulturní a sociální vybavenosti).

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

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

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

Aktuální znění ÚAP nevyvolává nutnost změny ÚP Týnec. 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 Týnec je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 9. 2021. Územní plán Týnec, který byl zpracován v souladu s PÚR ČR 2008 v původním znění, schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009, 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. Na území obce Týnec nejsou vymezeny žádné plochy a koridory dopravní či technické infrastruktury, které by bylo nutné v ÚP Týnec zohlednit. PÚR ČR nezařazuje území obce Týnec mezi rozvojové oblasti a osy či specifické oblasti republikového významu.

C. 2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

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

ZÚR PK nezařazuje území obce Týnec do žádné nadmístní rozvojové osy, včetně rozvojových území na ose, rozvojové oblasti ani specifické oblasti. Území obce Týnec pouze přímo sousedí s rozvojovou oblastí RO2 Rozvojová oblast Klatovy a s kat. územím Vrhavěč u Klatov, které je označeno jako rozvojové území na rozvojové ose OR3 Rozvojová osa Plzeň – Klatovy – hranice SRN.

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

ZÚR PK nevymezují na území obce Týnec žádnou plochu či koridor, které by bylo nutné v ÚP Týnec zohlednit a zpřesnit. Na území obce Týnec rovněž nezasahují prvky (skladebné části) územního systému ekologické stability, vymezené v ZÚR PK.

ZÚR PK ve svém koordinačním výkrese zobrazuje několik prvků s charakterem limitu a hodnoty, které by měl ÚP Týnec zohlednit. Jedná se o vedení el. energie 110 kV, poddolované území, související lokalitu NATURA 2000 – evropsky významnou lokalitu „Štola Loreta“, národní kulturní památku (od r. 2014) zámek Týnec a 2 vodní zdroje. Dále se na území obce Týnec, poblíž sídla Týnec a dále v lese jižně od Horní Lhoty nachází krajinné prvky v podobě dominantních krajinných vedut. ÚP Týnec respektuje vše vyjmenované a znázorňuje v koordinačním výkrese, v následující změně ÚP by bylo vhodné lépe vyznačit evropsky významnou lokalitu a upravit názvosloví kulturní památky. Územní plán je nutno ocenit za vyznačení krajinných vedut, což nebývá zvykem.

Pořízené krajské územní studie se území obce Týnec netýkají.

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

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

Vzhledem k charakteru obce Týnec jako území s primárně obytnou funkcí a předpokládaných záměrů na rozšíření možností bydlení, 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 63 mladých ve věku 10 – 24 let a naopak 70 osob ve věku 65 let a starších. Při dosazení do vzorce vychází hodnota následovně:

$$\frac{63}{2} - \frac{70}{2} = -4 \quad \text{Základní vnitřní potřeba nových bytů činí - 4 byty.}$$

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

Vyhodnocení odpadu bytů

Jako první lze vyhodnotit odpad bytů vzniklý z jejich konverze na byty pro rekreační využití. V období posledních 20 let byl zaznamenán výrazný nárůst neobydlených bytů v obci. Dle dat SLDB 2001 připadalo na celkový počet 147 bytů 34 bytů neobydlených, dle SLDB 2011 to bylo při množství 171 bytů 50 bytů neobydlených a z posledního sčítání z r. 2021 vyplývá, že z celkového počtu 189 bytů je 66 bytů neobydlených. Podíl neobydlených bytů tak vzrostl z 23,1 % na 35,1%. Neobydlenými byty se rozumí byty bez nahlášeného trvalého pobytu, většina těchto bytů plní rekreační funkci. Vzhledem ke zřejmému trendu je nutné i do budoucna počítat se zvýšeným odpadem bytů, při extrapolaci pro návrhové období 15 let vychází odpad v počtu 24 bytů, vzhledem k významnému nasycení však nelze předpokládat lineární nárůst, použijeme korektiv a hodnotu vydělíme 2, plánovaný odpad činí 12 bytů. Korektiv byl aplikován i na základě konzultace s vedením obce, kdy bylo potvrzeno, že konverze trvalého bydlení na

rekreační nepředstavuje v Týnci významný faktor, který by vyžadoval vymezení nových ploch pro trvalé bydlení.

Dalším možným ukazatelem odpadů bytů je existence zástavby nevyhovující platné legislativě, z hlediska limitů pro umístění obytných objektů či jejich urbanisticky nevhodné umístění. Zástavbou na území obce neprochází žádný vodní tok, který by měla vyhlášeno záplavové území. V jihovýchodní části sídla Týnec se nachází areál zemědělské výroby, který v sobě integruje rovněž 2 objekty rodinných domů – č. p. 9 a č. p. 57. Umístění rodinného bydlení v přímém kontaktu s výrobou není urbanisticky vhodné, a proto je možné navrhnout vytvoření nové zastavitelné plochy určené pro relokační. Odpad činí 2 byty.

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

Odpad bytů činí **+ 14 bytů**.

Celková vnitřní potřeba bytů

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

$$-4 + 14 = +10 \text{ Celková vnitřní potřeba nových bytů činí } +10 \text{ bytů.}$$

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 Týnci v obydlených bytech celkem 303 obyvatel, z nichž 261 žilo v domech rodinných, jejichž podíl tak činí 86,14 %. Tento podíl je ve srovnání s velikostní kategorií obcí (200 – 499 obyvatel) nižší o 3,2 % a proto lze přistoupit k výpočtu poptávky vyplývající ze strukturálně nevyhovujícího bytového fondu.

Počet obyvatel se nachází zhruba uprostřed velikostní skupiny obcí, korekce výchozí hodnoty 86,14 % není provedena. Obec je atraktivní, leží na hranici Pošumaví a poměrně blízko vyššího centra – Klatov, což přispívá ke zvýšení možnosti prodeje či pronájmu uvolněných bytů a financování nového bydlení. Korekce výchozí hodnoty není provedena. Odchylka od průměrné hodnoty velikostní skupiny obcí není velká, a proto je možné cíl naplnit během 1 návrhového období územního plánu (15 let). Není zapotřebí provádět korekci na nižší hodnotu. Počet obyvatel k přestěhování do rodinných domů je tak modelově stanoven na 3,2 % z uvedeného počtu, tzn. 10 obyvatel.

Výpočet bude proveden dle podílu stanoveného počtu obyvatel pro přestěhování do bytů v rodinných domech a průměrné obsazenosti bytů v rodinných domech:

$$\frac{10}{2,8} = 4$$

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu činí **+ 4 byty**.

Trend snižování obsazenosti bytů

Dle dat SLDB žilo v březnu r. 2011 v obci 303 obyvatel na celkových 121 obydlených bytech, což činí průměr 2,5 obyvatele na 1 byt. V následujících letech 2011 – 2021 se v obci dokončilo 17 bytů, počet obyvatel se zvýšil o 61 na 364 obyvatel, čímž došlo ke zvýšení průměru na 2,64 obyvatele na 1 byt. Dosavadní vývoj obsazenosti bytů vyjádřen matematicky je:

$$\frac{364}{121+17} - \frac{303}{121}$$

Obec Týnec je obcí z hlediska průměrné obsazenosti bytů, a především z trendu obsazenosti atypickou. Průměr obsazenosti bytů obyvateli pro ČR v r. 2021 byl odhadován na 2,32 ob./byt, při snížení o 0,15 od r. 2011. V Týnci je trend opačný, kdy došlo ke zvýšení o 0,14 ob./byt. Vzhledem k tomu, že změna mezi lety 2011 – 2012 je kladná, pak i extrapolace pro následujících 15 let musí být kladná. Extrapolaci dojdeme k výsledné obsazenosti 2,85 ob./byt v r. 2036, přičemž pro ČR se odhaduje hodnota 2,1 ob./byt, která je rovněž hodnotou limitní, a dále se předpokládá změna trendu. Z výše uvedeného je možné dovodit, že poptávka po bytech nebude kladná, ale negativní (zjednodušeně řečeno, že se dále nebude zvyšovat rozsah obytné plochy na 1 obyvatele).

$$\frac{364}{2,85} - 138 = -10$$

Vnitřní poptávka vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů činí **0 bytů**.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech

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

Celková vnitřní poptávka po nových bytech činí **+ 4 byty**.

D.1.3. Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

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

Dosavadní vývoj migrace

Z hlediska migrace je možné soudit, že obec je poptávanou, během posledních 15 let došlo k úhrnnému přírůstku přistěhování 56 obyvatel, celkem se přistěhovalo 88 obyvatel a odstěhovalo 32 obyvatel. Nejvyšší množství osob se přistěhovalo v posledním sledovaném

roce, v r. 2021 (21 osob). Uvedený přírůstek vydělíme očekávanou obsazeností bytů za 15 let (2,85; viz předchozí kapitola) a dojdeme k výchozí vnější poptávce po nových bytech:

$$\frac{56}{2,85} = 20$$

Výchozí vnější poptávka po nových bytech činí **20 bytů**.

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

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

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Příslušné územně analytické podklady, které mají být podkladem se o dostupnost veřejné infrastruktury vůbec nezajímají, a proto z nich v tomto ohledu nelze vycházet. Z hlediska dostupnosti **dopravní infrastruktury**, Týnec leží zcela mimo významné dopravní osy a hlavní přepravní proudy, na území se nevyskytují silnice II. třídy. Veřejnou linkovou dopravou je obslouženo hlavní sídlo Týnec (2 zastávky), Loreta (1 zastávka) a Rozpáralka (1 zastávka), Horní Lhota obsloužena není. V Týnci jsou zastávky rozmístěny vhodně, je dosaženo velmi krátké docházkové vzdálenosti od všech obytných objektů, v Loretě je zastávka umístěna excentricky na hlavní silnici, přesto je dostupná do 15 minut chůzí i z nejzazších míst.

Obcí je trasována jen jedna autobusová linka (967), která spojuje Týnec s Klatovami a Janovicemi nad Úhlavou. Při cestě do Klatov jsou k dispozici 4 spoje v pracovní dny + 1 spoj navíc v po, st, pá. Jízdní doba od návsí do centra Klatov je pouhých 16 minut. Omezeně se lze veřejnou dopravou dostat i do blízkých Janovic nad Úhlavou.

Nabídka spojů je adekvátní velikosti obce a její postavení v sídelní struktuře. Pro cestování do přirozeného spádového centra – Klatov je možné využití vyjma přímých spojů i spojení s přestupem v Janovicích nad Úhlavou. Není zajištěna obsluha víkendovými spoji, což je pro venkovské oblasti Plzeňského kraje typické. V případě výrazného populačního rozvoje obce, s přihlédnutím k současným trendům v dopravě, by bylo vhodné uvažovat o posílení kapacit ve špičkových časech.

Z hlediska **technické infrastruktury** jsou nejdůležitějšími prvky stav a kapacita vodních zdrojů pro potřeby veřejné vodovodní sítě a způsob řešení odvádění splaškových vod. Další technické systémy ohledně vytápění objektů nebo zásobování energií nemá v dnešní turbulentní době územním plánem smysl nijak predikovat a určovat závazná řešení. V Týnci je zásobování pitnou vodou řešeno primárně veřejným vodovodem napájeným ze zdrojů na území obce, v ostatních částech se pitná voda čerpá z individuálních studní. V obci, při severovýchodním okraji Týnce, je umístěna ČOV, do které jsou svedeny odpadní vody splaškovou kanalizací z této místní části, v ostatních místních částech, kde by bylo zavedení společného odkanalizování ekonomicky nesmyslné, je odvádění splaškových vod řešeno pomocí DČOV, resp. vícekomorových septiků s filtry, případně jímkou 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), které nejsou součástí nadmístní rozvojové oblasti:

- z obce je do 30 minut veřejnou dopravou dostupná mateřská škola buď v Janovicích nad Úhlavou nebo v Klatovech, s přestupem i ve Vrhavči
- obdobně je do 30 minut dostupný 1. stupeň ZŠ ve stejných obcích
- 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 budově obecního úřadu, požadovaná dostupnost do 15 minut autem i z ostatních místních částí odpovídá
- v obci jsou dostupné prostory pro setkávání občanů a to v místní restauraci
- pošta je umístěna ve vzdálenosti do 10 km v Janovicích nad Úhlavou
- hasičská zbrojnice se nachází ve vzdálenosti do 1 km od obytných objektů v sídle Týnec, stejně je tomu i v Horní Lhotě

Standardy byly vyhodnoceny především k největšímu sídlu, tj. Týnci, 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. V Týnci 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 Týnec, 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 Týnce město Klatovy, je velmi dobrá. Vzdálenost z Týnce do centra Klatov je pouhých 8 km a časová dostupnost autem je 10 - 15 minut, autobusem 20 minut. Z hlediska pracovištního nasycení je výrazná disproporce mezi městem Klatovy (a jeho rozvojovou oblastí, ale zde dominují jednoznačně Klatovy) a správním obvodem obce s rozšířenou působností Klatovy jako celkem. Zde je nabídka pracovních míst výrazně omezena a patří k vůbec nejnižším v celé ČR. Z důvodu výborné dopravní dostupnosti pracovištního centra není zapotřebí i přes nízkou nabídku pracovních míst z hlediska regionu, upravovat poptávku směrem dolů.

D.2 Celková potřeba nových bytů

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

$$10 + 4 + 20 = 34 \quad \text{Celková potřeba nových bytů činí } \underline{\text{+ 34 bytů}}$$

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 Týnec a jejích místních částí. Byly identifikovány veškeré potenciály pro rozvoj nových bytů ve stabilizovaných plochách bydlení (plochy bydlení v rodinných domech a plochy bydlení v rodinných domech – 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

ÚP Týnec, na rozdíl od mnoha jiných územních plánů, nezařazuje stavební proluky do stabilizovaných ploch, ale vymezuje pro ně nové zastavitelné plochy či plochy přestavby, proto budou proluky reflektovány při výpočtu kapacit ploch změn.

Výpočtová kapacita nezastavěných proluk je stanovena na **0 bytů**.

Vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby

Dle výsledků SLDB 2021 bylo zjištěno na území obce Týnec včetně místních částí celkem 149 domů, z toho 146 domů rodinných, 1 dům bytový a 2 budovy ostatní, bytů zde bylo zjištěno celkem 189.

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), v nové výstavbě se uplatňují i tzv. bungalovy. Na značné části území by rozšíření objektů přístavbou nebo nástavbou dalšího patra bylo z hlediska hmotového řešení nevhodné. ÚP Týnec připouští v plochách určených k bydlení zástavbu přízemními objekty s využitelným podkrovím, což drtivá většina objektů v této ploše splňuje a není zde další prostor pro zahuštění např. půdní vestavbou apod. a to i vzhledem k zachování stávajícího charakteru zástavby, vč. výškové hladiny.

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

D.3.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

V ÚP Týnec jsou jako plochy změn určeny zastavitelné plochy i plochy přestavby, které se vyskytují ve stavebních prolukách, proto jsou zařazeny rovněž do celkového výpočtu. Vymezení zastavitelných ploch a přestaveb, včetně jejich vyhodnocení je podrobně řešeno v kap. A.2 této Zprávy. S přihlédnutím k výměře jednotlivých 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):

Zastavitelné plochy			Plochy přestavby		
Lokalita	Plocha	Kapacita	Lokalita	Plocha	Kapacita
Loreta	Z1	1 b.	Týnec	P1	6 b.
Loreta	Z2	3 b.	Týnec	P2	2 b.

Loreta	Z3	6 b.	Týnec	P3	1 b.
Týnec	Z4	2 b.	Týnec	P4	1 b.
Týnec	Z5	1 b.	Týnec	P5	1 b.
Týnec	Z6	2 b.	Týnec	P6	1 b.
Týnec	Z7	1 b.	Týnec	P7	1 b.
Týnec	Z8	4 b.	Týnec	P8	1 b.
Týnec	Z9	2 b.	Týnec	P9	3 b.
Týnec	Z10	1 b.	Týnec	P10	2 b.
Týnec	Z11	3 b.	Rozpáralka	P11	1 b.
Rozpáralka	Z12	2 b.	Rozpáralka	P12	1 b.
Horní Lhota	Z13	3 b.			

Výpočtová kapacita výše uvedených ploch změn vymezených v návrhu ÚP Týnec je **52 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.....0 bytů

Výpočtová kapacita ploch změn

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch.....52 bytů

Cekem 52 bytů

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

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

D.4.1 Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Dle dat ČSÚ se za uplynulých 15 let se postavilo v obci Týnec 25 bytů, tj. při přepočtu na standardizovaných 1 000 obyvatel činí hodnota 68,7 bytů / 1 000 obyvatel. Obec Týnec se tak řadí mezi obce velmi rozvojové s výchozí hladinou pravděpodobnosti využití ploch 70 %. Dle metodického pokynu se o velmi rozvojové obce jedná v případě více než 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 nebyla provedena, jelikož v území se nenacházejí využitelné stavební proluky splňující kritéria pro možné zahuštění zástavby.

D.4.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

Všechny plochy změn vymezené v návrhu ÚP Týnec pro bydlení, tedy jako plochy změn bydlení či smíšené obytné, 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
Loreta	Z1	-1	-1	+1	+1	+1	+1	+2
Loreta	Z2	-1	-1	+1	+1	+1	+1	+2
Loreta	Z3	-1	-1	+1	+1	+1	+1	+2
Týnec	Z4	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	Z5	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	Z6	+1	+1	-1	+1	+1	-1	+2
Týnec	Z7	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	Z8	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	Z9	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	Z10	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	Z11	-1	+1	+1	+1	+1	-1	+2
Rozpáralka	Z12	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Horní Lhota	Z13	-1	-1	+1	+1	+1	+1	+2
Týnec	P1	-1	-1	+1	+1	+1	-1	0
Týnec	P2	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	P3	+1	+1	+1	+1	-1	+1	+4
Týnec	P4	+1	+1	+1	+1	-1	+1	+4
Týnec	P5	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	P6	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	P7	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	P8	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	P9	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Týnec	P10	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+6
Rozpáralka	P11	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
Rozpáralka	P12	+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 25 hodnocených položek je hodnota „+6“. 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 70 %, ploše s nejvyšším bodovým ziskem se přiřadí + 30 % (medián je zde roven maximální hodnotě, proto se neaplikuje), ploše s nejnižším bodovým ziskem – 30%, pravděpodobnost využití dalších ploch je stanovena lineární interpolací.

Z výše uvedené tabulky je patrné, že obec má poměrně vhodně vymezené zastavitelné plochy, bez negativního celkového hodnocení. Takto vymezených plochách odpovídá vyšší míra pravděpodobnosti jejich zastavění.

Lokalita	Plocha	Míra p.	Kapacita*
Týnec	Z4	70 %	1 byt
Týnec	Z5	70 %	1 byt
Týnec	Z7	70 %	1 byt
Týnec	Z8	70 %	3 byty
Týnec	Z9	70 %	1 byt
Týnec	Z10	70 %	1 byt
Týnec	P2	70 %	1 byt
Týnec	P5	70 %	1 byt
Týnec	P6	70 %	1 byt
Týnec	P7	70 %	1 byt
Týnec	P8	70 %	1 byt
Týnec	P9	70 %	2 byty
Týnec	P10	70 %	1 byt
Rozpáralka	Z12	60 %	1 byt
Týnec	P3	60 %	1 byt
Týnec	P4	60 %	1 byt
Rozpáralka	P11	60 %	1 byt
Rozpáralka	P12	60 %	1 byt
Loreta	Z1	50 %	1 byt
Loreta	Z2	50 %	2 byty
Loreta	Z3	50 %	3 byty
Týnec	Z6	50 %	1 byt
Týnec	Z11	50 %	2 byty
Horní Lhota	Z13	50 %	2 byty
Týnec	P1	40 %	2 byty

* Redukovaná kapacita vymezené zastavitelné plochy

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

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

Skutečná (redukovaná) kapacita stabilizovaných ploch

Skutečná kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách0 bytů

Skutečná (redukovaná) kapacita ploch změn

Skutečná kapacita zastavitelných ploch.....35 bytů

Celkem 35 bytů

D.6 Závěrečná bilance

Celková **potřeba nových bytů činí 34 bytů**, vypočítaná stávající **kapacita území (rezerva) 35 bytů**. Není zapotřebí aktivovat politický korektiv, jelikož potřeba nových bytů je se stávající kapacitou zhruba v rovnováze. Obec má vhodně navržen územní plán pro předpokládaný rozvoj i v následujících letech.

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

Územní plán Týnec, 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 kompenzací dopadů územního plánu.

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

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

Potřeba změny územního plánu vyplývá na základě 2 skutečností:

1. V průběhu uplatňování územního plánu byly shromážděny podněty od vlastníků pozemků i samotné obce Týnec, z nichž některé z nich mají relevantní základ, na které je vhodné reagovat změnou územního plánu.
2. Současně s věcnou změnou by měla být provedena i tzv. konverze, tedy převedení územního plánu na jednotný standard, což je současným předmětem podpory z evropských, národních i krajských zdrojů a je vyžadováno stavebním zákonem.

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

Změna č. 1 ÚP Týnec bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a násl. stavebního zákona. Změna č. 1 ÚP Týnec a úplné znění ÚP Týnec 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. 9. 2021)

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

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

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

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

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

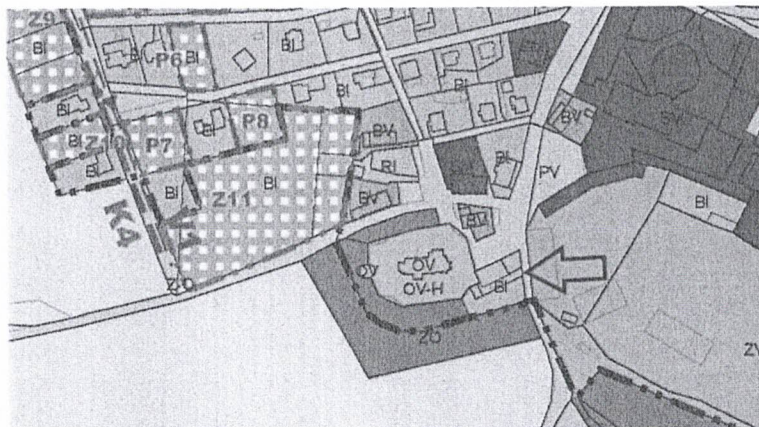
Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

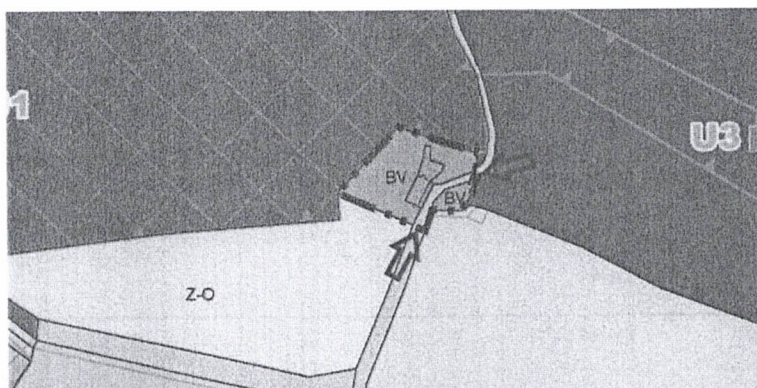
Další požadavky na řešení změny ÚP Týnec

- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch

- bude prověřena možnost úpravy regulativu, resp. navržení nové funkce pro objekt bývalé školy (č. p. 6) tak, aby zde bylo možné realizovat hromadné bydlení



- bude prověřena možnost úpravy funkčního využití v lokalitě „V Oborách“ – převedení stávající plochy veřejného prostranství do ploch BV (pozemky parc. č. 490/4 a 490/5 v kat. území Janovice nad Úhlavou) - jedná se o soukromé pozemky nacházející se jako součást zastavěného stavebního pozemku vlastníka



- pokud dojde k vymezení nové zastavitelné plochy, bude její vymezení vždy odůvodněno a související zábor zemědělské plochy kompenzován zrušením adekvátního rozsahu jiné zastavitelné plochy doposud nezastavěné

G.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

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

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

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

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

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

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

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

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Týnec

- bude prověřena územním plánem navržená koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce a případně upravena na základě aktuální situace v území
- případné nové plochy budou prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacit jednotlivých systémů
- bude prověřena současná navržená koncepce veřejných prostranství a ploch občanského vybavení

G.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

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

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

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

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

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

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

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

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Týnec

- koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována dle stávajícího ÚP
- bude prověřeno a navrženo, ve kterých plochách se vyloučí umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona

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

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

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

Požadavky na nové veřejně prospěšné stavby a opatření se neuplatňují, požadavky mohou vzejít z procesu pořizování změny.

G.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Změna prověří lokality Z3, Z5 a P1 z hlediska podmíněnosti zpracováním územních studií, případně navrhne přiměřenou lhůtu pro zpracování studií a zaevidování do evidence územně plánovací činnosti. Požadavky na prověření dalších ploch z hlediska zpracování regulačních plánů, územních studií nebo dohod o parcelaci se neuplatňují.

G.5 Požadavky na zpracování variant řešení

Ve změně územního plánu nebude zpracováno variantní řešení.

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

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

Součástí změny bude konverze původního ÚP Týnec 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 Týnec (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 jasné patrné, jakým způsobem se ÚP Týnec změnou mění

Požadavky na grafickou část:

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

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

Návrh změny územního plánu bude předán:

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

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

Vzhledem k charakteru požadavků na změnu uvedených v kap. G. 1 až G. 6 se nepředpokládá nutnost zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, potažmo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Záměry se týkají pouze vymezení několika drobných ploch určených pro výstavbu rodinných domů. Pořizovatel nepředpokládá negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Záměry nezasahují do evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

H Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňují.