

OBEC ZDÍKOV



Návrh Zprávy III o uplatňování územního plánu Zdíkov v uplynulém období za rok 2021 až 2025

Obsah

I. Úvod

- a)** vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b)** problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- c)** vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d)** vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e)** vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f)** vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g)** podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

II. Závěr

Zpracoval: MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
únor 2026, úprava po projednání květen 2026

I. Úvod

Územní plán Zdíkov byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a vydán v roce 2013, v roce 2020 byl územní plán změněn změnou č. 1 a 2, v roce 2022 změnou č. 4 a 5, v roce 2024 změnou č. 3 (dále jen „ÚP“).

Podle ust. § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), pořizovatel nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územního plánu za uplynulé období a závěr předloží zastupitelstvu obce. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil v souladu s ust. § 107 odst. 1 stavebního zákona úřad územního plánování MěÚ Vimperk jako pořizovatel územně plánovací dokumentace ke zpracování Zprávy III. o uplatňování územního plánu Zdíkov, jehož návrh (dále jen „návrh zprávy III.“) vychází z § 107 odst. 2 stavebního zákona.

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Zdíkov byl zastupitelstvem obce schválen dne 26.06.2013 a účinnosti nabyl dne 16.08.2013. Rozvojové potřeby obce směřovaly především do oblasti individuální bytové výstavby a možnosti rozšíření výroby a zemědělství tak, aby nová zástavba vhodně doplnila stávající zástavbu řazenou většinou podél hlavních komunikací jednotlivých lokalit. K největší zástavbě bydlení dochází v samotném sídle obce. K velmi malému rozvoji dochází v nezastavěném území v rozptýlené zástavbě, ale na původních místech bez vzniku nových enkláv. V co největší míře se zachovává původní charakter zástavby.

V roce 2020 byl územní plán Zdíkov změněn změnou č. 1 a 2, které řešily zpracování a upřesnění zájmů ze schválených Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a drobné rozšíření ploch pro možnost bydlení.

V roce 2022 byly schváleny změny č. 4 a 5, které řešily dva soukromé zájmy v obci.

V roce 2024 byla vydána změna č. 3, která řešila v celém správním území soulad s nadřazenou dokumentací a vymezení nebo úpravu několika málo ploch určených pro bydlení.

Na správním území obce Zdíkov jsou tyto

a) limity

- poddolované území po těžbě grafitu č. 1080 Zdíkov
- ÚSES – probíhá zpracování nového plánu ÚSES pro ORP Vimperk mimo území CHKO Šumava – požadujeme zpracovat do ÚP

b) přírodní hodnoty

- část území se nachází v oblasti krajinného rázu s ozn. ObKR13 Volyňsko-Prachaticko a část s ozn. ObKR19 Šumava I a ObKR20 Šumava II,
- místo krajinného rázu s ozn. Čkyně a Stašsko-Zdíkovsko
- prvky ÚSES lokální biocentrum s ozn. LBC a lokální biokoridor s ozn. LBK
- významný krajinný prvek Zdíkovský zámecký park
- území se z části nachází v chráněné krajinné oblasti Šumava, v její 2 až 4. zóně
- památný strom 1x lípa srdčitá v k.ú. Hodonín, v k.ú. Zdíkov 1x buk lesní, javor na Johankách, 1x lípa na ostrově a 1x lípa srdčitá, v k.ú. Žirec 1x lípa, 1x dub letní v k. ú. Zdíkov (zámecký park) a v k.ú. Masáková Lhota Zdíkovská alej (52 stromů), které je nutné respektovat včetně jejich ochranného pásma
- část území je v Natuře 2000 – EVL Šumava,
- část území je v biosférické rezervaci Šumava
- lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů (hořeček mnohotvarý český) v k.ú. Branišov

c) kulturní hodnoty

- nemovitá kulturní památka v k.ú. Masákova Lhota: venkovská usedlost čp. 78 (rejstř. č. ÚSKP 17424/3-3672) a čp. 9 (rejstř.č. ÚSKP 36655/3-3671), v k.ú. Zdíkov dům čp. 83 (č.28643/3-3927), čp.122 (č.22493/3-3928), čp. 135 (č.42055/3-3929), zámek Zdíkov ze 16.století (rejstř.č. ÚSKP 15100/3-3926), kostel sv. Ludmily (č.50790/3-6196), socha sv. Jana Nepomuckého na mostě (č.46849/3-3930), v k.ú. Zdíkovec dům čp. 29 (č.26732/3-3931) a socha sv. Jana Nepomuckého na mostě (č.18855/3-3933), kostel sv. Petra a Pavla (rejstř.č. ÚSKP 22684/3-3932)
- významná stavební dominanta v k.ú. Zdíkov kaple Narození Panny Marie u Lizu
- území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie: v k.ú. Branišov u Zdíkovce (Branišov - středověké a novověké jádro vsi), k.ú. Hodonín u Zdíkovce (Hodonín - novověké jádro vsi, sejpy „V souších“), k.ú. Masákova Lhota (Masákova Lhota - středověké a novověké jádro vsi, Matouškova huť a Pockova huť), k.ú. Putkov (tvrz Na hájích, Putkov - středověké a novověké jádro vsi), k.ú. Račov (Račov - středověké a novověké jádro vsi), k.ú. Zdíkov (Zdíkov – bývalá tvrz a zámek), k.ú. Zdíkovec (kostel sv. Petra a Pavla), k.ú. Žírec (Žírec – středověké a novověké jádro vsi)
- území s archeologickými nálezy III. kategorie: zbytek území které je třeba respektovat a chránit.

Územní studie

Pro využití zastavitelných ploch byly vypracovány a schváleny územní studie s ozn. Z31 Zdíkov a Z15 Nový Dvůr v roce 2018, v roce 2020 s ozn. Z38 U Adámkova potoka II, v roce 2021 s ozn. P1 Masákova Lhota a Z33 Zábrod II a v roce 2024 s ozn. Za školkou. Tyto územní studie byly podmínkou pro možnost využití daného území a s jejich využitím bylo již započato.

Doporučuje se zpracovat zbývající územní studie s ozn. **Z35** V Obci, **Z36** Zábrod – Na Soutoku, **Z37** U Adámkova potoka I., **Z42** Ke Zdíkovci, **Z44** K Branišovu, **P2a**, **P2b** U Bytových domů, **P3** Autobusové nádraží a **Z49** Na Křižovatce, kdy jejich podmínka zpracování uplyne v roce 2030. A nebo tuto lhůtu zpracování v nejbližší změně ÚP prodloužit.

Vyhodnocení územní rezervy

ÚP Zdíkov má vymezeny tyto územní rezervy s navrhovaným využitím:

R1 pro bydlení cca 4 rodinné domy

R3 pro cestovní ruch a propojení Zdíkov s lokalitou Masákova Lhota

R4 pro bydlení cca 4 rodinné domy

R6 pro bydlení cca 28 rodinných domů

R7 pro obchvat sídla Zdíkov směr Zadov

R8 pro propojení sídla Zdíkov a směr Branišov

R9 pro dopravní propojení od ZŠ Zdíkov do lokality Zábrod

R10 pro technickou infrastrukturu – odkanalizování s ČOV lokality Branišov

R12 pro technickou infrastrukturu – vodovodní řad v lokalitě Žírec

R13 pro obchvat obce Stachy (ÚR ze ZUR)

Pro další období je třeba zachovat všechny vymezené plochy a koridory rezerv, zejména ty pro technickou a dopravní infrastrukturu. U územních rezerv pro bydlení je možné jejich přehodnocení, pokud by obec dospěla k závěru, že rozvoj obce směřuje jiným směrem než je navrženo.

Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch

V roce 2023 žilo v obci 1634 obyvatel v 696 rodinných domech, celkem zde bylo 1120 bytů, z toho 690 obydlených. To znamená, že 430 bytů bylo užíváno k rekreaci ať již vlastní nebo komerční.

Jen pro srovnání jak narůstá počet trvale neobydlených bytů (rozuměj: bytem je myšleno jak rodinný dům , tak byt)

v roce 2012 bylo hlášeno 1707 obyvatel a 987 bytů

v roce 2024 1748 1120

Došlo tedy k 2% nárůstu obyvatel, ale k 13% nárůstu bytů, které však neslouží vždy k trvalému bydlení.

Při rozloze stavebního pozemku v průměru 1000m² došlo k využití 15 000m², protože za poslední 4 roky bylo dokončeno celkem 15 rodinných domů:

Branišov čp. 51

Masáková Lhota čp. 33, 159, 166, 171

Putkov čp. 11

Zdíkov čp. 377, 379, 380, 381, 382, 383, 384

Zdíkovec čp. 21, 50

V území se nachází stále nezaměřené a nezkolaudované stavby, které se však užívají, na pozemku:

Žírec pč. 117/17

Zdíkov p.č. 408/84, 166/4

Putkov p.č. 2331, 296

Masáková Lhota p.č. 294/7, 264/1, 627/42, 515

Branišov p.č. 779/10

Nová stavební povolení byla vydána v počtu 10 na pozemky:

Zdíkov p.č. 408/79, 67/3, 1141, 147/4, 386/1, 386/4, 832/1, 4/13, 36/19

Masáková Lhota p.č. 684/2

Pokud dojde k dokončení a zapsání do katastru všech staveb povolených, pak obec získá dalších 20 staveb pro bydlení. Což by znamenalo nárůst obyvatel o téměř 80 a využití dalších 20 000m².

Vyhodnocení ÚP

Pozitiva:

- lze konstatovat, že území obce se rozvíjí dle srovnání v ORP Vimperk dobře a zatím v souladu s požadavky obce, tedy podle ÚP
- daří se zachovávat v co největší míře „šumavskou zástavbu“

Požadavky na řešení:

- zvýšená stavební činnost se projevuje negativně navýšením turistického ruchu nad úroveň přijatelnou pro místní obyvatele
- přemrštěné vymezení zastavitelných ploch v ÚP znamená blokaci pro potřebu místních obyvatel pro okamžitou zástavbu pro bydlení trvalé
- v současné době není potřeba vymezovat plochy pro jiná funkční využití
- je třeba prověřit lokality s podmínkou zpracování územní studie, případně prodloužit jejich lhůtu pořízení
- prověřit aktuálnost vymezených územních rezerv

Soulad s Územní studií ORP Vimperk (ÚSK)

V roce 2019 byla schválena **územní studie krajiny pro obec s rozšířenou působností Vimperk**, která řeší celé území obcí ORP Vimperk, tedy i území obce Zdíkov.

Obec Zdíkov byla zařazena do 5 krajinných okrsků:

č. 2 Stachy – Vacov s částí katastrů Branišov u Zdíkovce, Hodonín u Zdíkovce, Masáková Lhota, Zdíkov a Zdíkovec

č. 3 Branišov – Horosedly s částí katastrů Branišov U Zdíkovce, Hodonín u Zdíkovce, Putkov, Račov, Zdíkov, Zdíkovec a Žírec

č. 6 Zadov s částí katastru Masáková Lhota

č. 9 Borová Lada – Nové Hutě s částí katastru Zdíkov

č. 10 CHKO Šumava s částí katastru Masáková Lhota a Zdíkov

pro které byly stanoveny podmínky řešení v ÚP:

- zachovat historické meze a remízky (kú Hodonín u Zdíkovce)
- z hlediska ochrany krajiny vyloučit v nezastavěném území umístování staveb
- chránit stávající plochy lesa před zábořem, zejména menší lesíky
- osázet zelení negativní rozhraní sídla do krajiny
- nevytvářet nová bariérová místa narušující migraci zvířat
- snižovat a stabilizovat fragmentaci krajiny
- nevytvářet trvalá oplocení pastvin, preferovat dočasná řešení a dřevěná ohrazení
- nevymezovat zastavitelné plochy v plochách ohrožených povodněmi
- vymezit plochy asanací v místech brownfieldů
- zrekonstruovat a vhodně využívat kulturně-historické hodnoty v území jako potenciální cíle rekreace a cestovního ruchu
- při výstavbě nové nebo úpravě stávající cesty pro pěší a cyklo dopravu primárně využívat jiný než asfaltový povrch
- respektovat plán péče Národního parku Šumava

Vyhodnocení souladu s ÚSK

- provádět veškerá doporučení a opatření platná pro daný okrsek, do kterého obec zasahuje (viz Přílohu č. 2 Karty okrsků) a návrhy na řešení problémů při zpracování změny ÚP
- uvést do souladu prvky ÚSES z nadřazené dokumentace včetně ORP Vimperk
- zpřesnit vymezení ÚSES a zajistit jeho návaznost mezi ORP Vimperk a sousedními ORP
- při vymezování zastavitelných ploch dostatečně prověřovat jejich potřebu vzhledem k rozvojové potřebě sídla, umístění a působení na krajinu, popř. navrhnout takové regulativy pro dané plochy, aby nedocházelo k narušování krajinného rázu
- z důvodu veřejného zájmu vylučovat umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona (dříve § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladech

Územně analytické podklady pro ORP Vimperk (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25 — 29 zákona č. 183/2006 Sb. Jejich 6. aktualizace v souladu se zákonem proběhla k 31.12.2024, ze kterých vyplývá:

Správní území obce, která má celkovou rozlohu 31,9km², zahrnuje katastr Branišov u Zdíkovce, Hodonín u Zdíkovce, Masákova Lhota, Putkov, Račov, Zdíkov, Zdíkovce a Žírec, s celkem 1748 stálými obyvateli.

Území obce se nachází ve II. zóně vyváženosti, která je definována jako pás obcí s vyšší vybaveností ve vzdálenosti 7 km od spádového města Vimperk:

- základní a mateřská škola
- lékařské ordinace
- zámek Zdíkov a park
- kostel a kaple
- dosah lyžařského areálu Zadov
- informační centrum, knihovna
- prodejna potravin, letní parket
- sportovní plochy, koupaliště, zatopený lom
- kompletní zázemí pro cestovní ruch
- ČS PHM

Struktura osídlení je navázaná na dopravní dostupnost a má tak možnosti zaměstnanosti.

Vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje

pro příznivé životní prostředí

- + nadstandardně kvalitní krajina
- + zdroje podzemní vody
- rozsah zastavitelných ploch je přiměřený velikosti sídel i kapacitě území
- záplavové území

pro hospodářský rozvoj

- + příznivé podmínky pro lesnictví, včetně drobné zem. výroby (zejména pastevectví)
- + dostupnost Vimperka
- + turistický ruch odpovídající umístění ve struktuře ORP
- + lyžařský areál Zadov v dosahu
- + vybavenost, vlastní potenciál zaměstnanosti
- + dopravní dostupnost – křižení silnic II./145 a 170
- území výrazně omezené limity OPK
- podnikatelské plochy vázané převážně na turistický ruch

pro soudržnost společenství obyvatel

- + zaměstnanost v oblasti cestovního ruchu
- + dostupnost Vimperka
- turismus může mít negativní vliv (konflikt se starousedlíky), je na hraně únosnosti
- změna struktury obyvatel, trvalé zatížení dočasným ubytováním

Vyhodnocení

Obecné požadavky

- O.1. aktualizovat ÚSES na základě Plánu ÚSES Správy NP Šumava 2023
- O.2. prověřit vyhodnocení kultur zemědělského půdního fondu (ZPF) s ohledem na jejich zařazení v ochraně, případně navrhnout plochy změn v krajině (typicky trvalý travní porost (TTP) na I. a II. třídě ochrany ZPF a naopak orná půda na IV. a V. třídě ochrany, orná půda na vysoce svažitých nebo naopak nivních půdách)
- O.3. prověřit a stabilizovat nebo i doplnit prostupnost krajiny pro pěší
- O.4. podrobně definovat vyloučení staveb v nezastavěném území, zejména s ohledem na zákon o využívání obnovitelných zdrojů energie (LEX OZE v aktuálním znění)
- O.5. prověřit regulaci ploch, aby ztížila, případně znemožnila přeměnu bytového fondu (ale i u nové výstavby) na hromadné využití pro druhé bydlení, nebo na pronájem jednotek (apartmánové domy, vícebytové RD apod.)
- O.6. prověřit a navrhnout regulaci staveb „vejmků“ (Příloha č. 2 k zákonu č. 283/2021 Sb., (1) p)

Požadavky na změnu ÚP

- UP.1. návrhové plochy bydlení odůvodňovat zejména potřebou místních obyvatel, rozestěhování se, plochy pro nastupující generace – regulace nastavit tak, aby nedocházelo ke změně na turistické ubytování
- UP.2. prověřit možnost využití stávajících nevyužívaných ploch a areálů, regulovat případné kapacity turistického ubytování
- UP.3. prověřit možnosti denní rekreace místních (struktura veřejných prostranství, prostupnost krajinou v návaznosti na okružování vycházkových tras krátkodobé rekreace, v souvislosti s vyloučením staveb v nezastavěném území)
- UP.4. definovat podrobně vyloučení staveb v nezastavěném území, zamezit výstavbě typu „obytný posed, tiny house apod.“, naopak umožnit stavby potřebné pro zemědělské využití území
- UP.5. prověřit možnosti vymezení, zejména ale změny v navrhovaném využití stávajících ploch, pro drobnou výrobu a jiné smíšené funkce mimo cestovní ruch a turismus
- UP.6. v souvislosti s kapacitami návrhu prověřit i plochy (provést změnu navrhovaného využití) pro občanskou vybavenost (primárně pro trvale bydlící)

- UP.7. prověřit využití např. nevyužitých budov, případně některých vhodných rozvojových ploch pro výstavbu domů pro dostupné nájemní bydlení
- UP.8. prověřit, zda je územní rezervu D/U ze ZÚR vhodné převést do návrhu ÚP formou ploch s rozdílným způsobem využití, případně ponechat jako rezervu

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)

Správní území obce Zdíkov podle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace 1 až 9 ke dni 01.10.2025 (dále jen „Politika“ nebo „PÚR“) se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto nebyl soulad návrhu ÚP s územním rozvojovým plánem posuzován.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR)

V době vydání poslední změny ÚP Zdíkov byly účinné Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje z roku 2011, které však byly následně aktualizovány zněním 1. až 3., 4a., 4b., 5. až 9., 11., 13. ke dni 09.10.2025 ve znění rozsudku NSS čj. 1 As 15/2016-85 ze dne 18.09.2017 (dále jen „AZÚR JČ“), proto všechny požadavky z AZÚR JČ vydaný územní plán nemusí respektovat.

A. Na území ORP Vimperk byla zpřesněna specifická oblast nadmístního významu s ozn. **SOB1 Šumava**, která se týká obce **Zdíkov** (katastr Branišov u Zdíkovce, Hodonín u Zdíkovce, Masáková Lhota, Putkov, Račov, Zdíkov, Zdíkovec, Žírec),

Pro rozhodování v území byly stanoveny zásady:

- podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů na rozvoj socioekonomických aktivit a na rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti, např. podpora rozvoje cyklostezek, běžeckých tras (např. záměru „bílá stopa“ na Šumavě), inline tras (např. záměru inline dráhy ve Stožci), záměru zoologického programu na Šumavě, apod.,
- stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na nejceněnější území s ochranou přírody,
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, a to vzhledem ke specifickým podmínkám území, i formou rozvoje ekologické železniční dopravy, např. lehké železnice, zejména v rámci projektu Šumavských elektrických drah,
- vzhledem ke specifickým podmínkám tohoto příhraničního území vytvořit podmínky pro zkvalitnění přeshraničních vazeb, a to zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu, vytvořením dostatečně husté sítě hraničních přechodů, ale také např. umožněním propojení rekreačních středisek apod.,
- situovat hlavní póly a střediska socioekonomického a hospodářského rozvoje zejména v rámci rozvojové osy Severojižní – Pasovské a do dalších středisek osídlení a do středisek cestovního ruchu, do ostatních částí území situovat zejména rozvoj sportovně rekreačních aktivit s ohledem na socioekonomické potřeby rozvoje kraje a s ohledem na přírodní hodnoty území.

B. Z prvků ÚSES jsou vymezeny plochy a koridory pro

- nadregionální biokoridor s ozn. **110 - hranice Jčk – NRBK171** a zasahuje na katastr Masákova Lhota
- regionální biocentrum s ozn. **RBC 10 výška (Masákova Lhota), RBC 15 Hřebeny (Zdíkov, Žírec)**

Pro prvky ÚSES byly stanoveny zásady:

- a. vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES, tj. lze vkládat lokální biocentra do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich ekostabilizační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR JČK,
- b. u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,
- c. u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,
- d. v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu,
- e. vymezená biocentra a biokoridory musí být chráněny před změnou využití území, která by negativně ovlivnila stávající stupeň ekologické stability, a především zamezila plnění jejich migrační funkce (průchodnosti), před umístováním záměrů, které nejsou slučitelné s hlavní funkcí těchto ploch, tj. funkcí přírodní; u biokoridorů je nutno dbát, aby jejich případné protnutí bylo, pokud možno, co nejkratší

C. Dále byly vymezeny plochy a koridory územních rezerv za účelem prověřit možnosti předpokládaného uvedeného budoucího využití nadmístního významu v oblasti dopravní infrastruktury, pro které platí zásada, že dotčené území navrženým koridorem nebo plochou územní rezervy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití:

- **D/T Silnice II/145 – obchvat sídla Zdíkovce** – územní rezerva pro záměr přeložky na silnici II/145. Koridor územní rezervy je vymezen v šíři 100m, pro dotčená katastrální území: Zdíkovce.
- **D/U Silnice II/145 – obchvat obce Stachy** – územní rezerva pro záměr přeložky na silnici II/145. Koridor územní rezervy je vymezen v šíři 100m, pro dotčená katastrální území: Hodonín u Zdíkovce, Zdíkovce

D. Upřesňují se podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

- Z hlediska přírodních hodnot:

- a. respektovat ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektovat cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporovat obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- b. podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- c. při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,
- d. nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- e. při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny,
- f. při stanovování podmínek využití území dbát na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporovat obnovu břehových

porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách,

- g. vytvořit územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků při omezení negativního dopadu jejich hospodářského využití

- Z hlediska kulturních hodnot:

- a. vytvářet podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití,
- b. vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a zóny, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahující do širšího území (přesahující katastrální území)
- c. vytvářet podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje,
- d. respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- e. vytvářet podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot,
- f. vytvářet podmínky pro obnovu a rozvoj krajinných památkových zón a území s nesporným krajinářským potenciálem

- Z hlediska civilizačních hodnot:

- a. podporovat ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím,
- b. vytvářet podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields (např. opuštěných a nevyužívaných území, nefunkčních průmyslových zón, nevyužívaných dopravních staveb),
- c. podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hiposteze, v oblasti sportu a rekreace např. modernizace a rozvoj areálů zimních sportů s prioritou komplexnosti těchto areálů a jejich celoročního využití, podpora tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu

E. Z hlediska charakteristiky krajiny bylo území obce Zdíkov zařazeno do typu **krajiny lesní a lesoplní, pro které platí tyto zásady pro rozhodování v území:**

- a. minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru,
- b. předcházet riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymezováním zastavitelných ploch, resp. zabránit umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území, tzn. dbát na vhodnost vymezování zastavitelných ploch a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci,
- c. územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
- d. rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezit možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci,

- e. zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- f. podporovat retenční schopnost krajiny,
- g. územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,

F. Z požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti vyplývají obecné zásady:

- a. při zapracování všech ploch a koridorů nadmístního významu vymezených ZÚR JČK, včetně vymezených prvků ÚSES a ploch a koridorů územních rezerv, do navazujících územně plánovacích dokumentací (dále jen „ÚPD“) je nutné je upřesnit podle konkrétních podmínek v daném území v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovenými v předchozích kapitolách, přičemž upřesněním nesmí pozbýt nadmístního významu, tj. musí naplňovat atributy nadmístního významu definované ZÚR JČK nebo být vymezeny za účelem nadmístního významu definovaným ZÚR JČK; v případě upřesňovaných záměrů, které jsou ZÚR JČK vymezeny v překryvu, je nutno řešit potřebu jejich vzájemné koordinace (pokud i po upřesnění zůstanou v překryvu),
- b. při zapracování ploch vymezených ZÚR JČK do navazujících ÚPD může být plocha nadmístního významu vymezena jako soubor ploch s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří příslušný záměr nadmístního významu, přičemž musí být jednoznačně stanoveno, kterými plochami je příslušný záměr nadmístního významu tvořen,
- c. upřesněný koridor či plocha pro daný záměr a upřesněný koridor či plocha pro veřejně prospěšnou stavbu pro tentýž záměr si musí beze zbytku odpovídat,
- d. při upřesňování ploch a zejména koridorů nadmístního významu dbát na zajištění návaznosti na hranicích správních území obcí, tedy koordinovat (tj. napojit zpravidla v jednom bodu hranice ploch a koridorů na rozmezí správních území jednotlivých obcí) vymezení všech koridorů a ploch nadmístního významu včetně prvků ÚSES vymezených v ZÚR JČK přesahujících správní území jedné obce, vč. koordinace upřesněných podmínek využití,
- e. při zapracování a upřesňování ploch vymezených ZÚR JČK v navazujících ÚPD řešit odpovídající dopravní napojení na dopravní síť, včetně dostatečného dimenzování ploch pro dopravu v klidu, řešit odpovídající napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, prověřit dimenzování dopravní sítě i pro případnou veřejnou dopravu,
- f. při upřesňování ploch a zejména koridorů nadmístního významu, ale i při návrhu dalších ploch a koridorů místního významu, řešit zachování prostupnosti krajiny, jak pro jeho obyvatele, tak pro migrující živočichy,
- g. krom zapracování a upřesnění koridorů silnic vymezených ZÚR JČK je nutné v ÚPD měst a obcí řešit potřebu zajištění homogenity celé trasy,
- h. při zapracování a upřesňování koridorů dopravní infrastruktury vymezených ZÚR JČK, ale i při návrhu dalších koridorů dopravní infrastruktury místního významu, je potřeba řešit dopravní vazby v území,
- i. řešit vymístění cyklistické dopravy ze silnic nadmístního významu, nejlépe vymezením samostatných cyklostezek, a zajistit jejich návaznost na síť stávajících cyklostezek či cyklotras,
- j. při upřesňování prvků ÚSES vymezených ZÚR JČK nesmí být narušena kontinuita systému, nesmí dojít k ohrožení funkčnosti prvku,
- k. při upřesňování prvků ÚSES vymezených ZÚR JČK lze doplnit relevantní skladebné části místního ÚSES, tj. lze vkládat lokální biocentra do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich ekostabilizační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR JČK,

- l. koridory dopravní a technické infrastruktury trasovat primárně mimo biocentra; pokud bude trasování přes biocentra připuštěno, nesmí zcela znehodnotit biotopově nejhodnotnější části biocentra, zásah do nich musí být minimalizován a trasa nesmí být vedena jeho těžištěm,
- m. při upřesňování prvků ÚSES vymezených ZÚR JČK, pokud je to možné, upřesnit je mimo plochy výskytu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů, tam, kde to nebude možné, respektovat při upřesňování ÚSES na ložiscích nerostů stanovené dobývací prostory,
- n. rovněž prvky ÚSES na lokální úrovni vymezované ÚP vymezovat, pokud možno, mimo plochy výskytu zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů, tam, kde to nebude možné, respektovat při upřesňování ÚSES na ložiscích nerostů stanovené dobývací prostory,
- o. na základě znalosti konkrétních podmínek v území navrhovat řešení vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti krajiny,
- p. na základě znalosti konkrétních podmínek v území navrhovat protipovodňová opatření – suché nádrže, protipovodňové hráze, vodní nádrže, obtokové kanály a ostatní technická a přírodě blízká protipovodňová opatření,
- q. v záplavových územích 100-leté vody omezit vznik nových zastavitelných ploch, resp. omezit vznik nové zástavby v těchto územích,
- r. plochy pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren, které nejsou nadmístního významu, na celém území Jihočeského kraje lze navrhovat v dalších stupních ÚPD měst a obcí v rozsahu ploch vymezených ve výkrese č. 5 „Výkres typů krajín podle stanovených cílových charakteristik“, a to vždy při zohlednění krajinného rázu a kulturních hodnot. V ostatních oblastech kraje lze umístit pouze fotovoltaické systémy, které se posuzují jako technické zařízení stavby a větrné elektrárny do výše sloupu 24m a počtu 5 sloupů. Podpora malých vodních elektráren, výroba elektřiny na bázi spalování biomasy nebo štěpků a bioplynových stanic malého rozsahu platí obecně na celém území kraje, vždy za splnění všech zákonných podmínek,
- s. na území upřesněných ploch nadmístního významu pro asanaci a asanační úpravy lze krom jejich vymezení pro asanaci a asanační úpravy navrhnout ÚP budoucí využití území na území ploch nadmístního významu pro asanaci a asanační úpravy po realizaci asanací a asanačních úprav, přičemž pro navržené využití bude plochu možno využít pouze, pokud bude slučitelné s podmínkami pro využití území stanovenými v rámci asanace,
- t. při upřesňování ploch pro těžbu prověřit možnost současného vymezení plochy pro navazující a následnou úpravu získané suroviny,
- u. na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné vytvářet podmínky zajišťující, aby nejen nedocházelo k prohlubování tohoto stavu, ale také k jeho postupnému odstraňování. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů,
- v. při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení ZÚR

- Veškeré výše uvedené podmínky a zásady musí být respektovány při zpracování následující změny ÚP

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČ)

V roce 2021 byla schválena krajským úřadem územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČ“), podle které je území obce součástí krajinné oblasti Prachatické, kde se klade důraz na zachování původní urbanistické struktury venkovského sídla, minimalizovat

velkoplošnou zástavbu rodinnými domy, nenarušovat výraznou siluetu památkově chráněné stavby zámku a zachovat stávající ráz krajiny před jejich znehodnocením nebo pohledovým narušením, kde se klade důraz na

- Chránit stávající zachovalou přírodu, regulovat rozsáhlé záměry a zástavbu trvale obydlených nebo rekreačních objektů z hlediska zachování nefragmentovaných lesních a lučních celků.
- Stabilizovat a dále nerozvíjet rekreační zástavbu zejména v horských obcích, důraz klást především na nepobytové rekreační aktivity zejména bez areálových zařízení. Individuální rekreaci rozvíjet především využíváním stávajících objektů původní zástavby.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat mozaiku členité lesnaté krajiny horských hřbetů a údolí.
- Při vymezování koridorů dopravní a technické infrastruktury minimalizovat fragmentační dopad těchto záměrů na lesní komplexy.
- Zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa, významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením.
- Chránit a zlepšovat přírodě blízký charakter vodních toků – zamezit snížení migrační prostupnosti migračně významných toků, v případech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren řešit možnost realizace alternativních migračních cest.

Z hlediska krajinné oblasti je území obce Zdíkov zařazeno do oblasti **Prachatické s ozn. 4** a částečně do oblasti **Šumavské s ozn. 7**.

Dle v krajinných typů je území zařazeno do

Ozn. 17 – leso-zemědělská krajina, která je výrazně zvlněná až členitá, s menšími venkovskými sídly, výraznými údolními – otevřená s plochým dnem, podhůří Šumavy - pohledově ceněná nenarušenými hřbety Šumavy, s požadavkem: „v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro šetrné formy rekreačního využití a mimo souvislé lužní lesy pro významné zastoupení až dominanci zatravněných ploch“

Ozn. 18 - Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina s převahou lesního prostředí, doplněného plochami zemědělské půdy s možnými různými způsoby využití, případně i se sídly venkovského typu s požadavky:

- *Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvislých zastavitelných ploch)*
- *V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.*

ozn. 26 - Lučně-lesní a leso-luční krajiny horských údolí, kde jsou stanoveny požadavky:

- *rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj*
- *v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro zachování přírodně či esteticky cenných lokalit*

ozn. 27 – Šumavská - proměnlivě členitá lesní krajina horských hřbetů a údolí s prioritně zajištěnou ochranou přírodních hodnot cenných ekosystémů a možností trvale udržitelného hospodářského i rekreačního využívání s požadavky:

- *nepodporovat rozvoj sídel*

- v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, s podřízením zájmům ochrany přírody a krajiny

ozn. 28 – Lučně-lesní a leso-luční krajiny horských hřbetů, kde jsou požadavky:

- rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj
- v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro zachování přírodně či esteticky cenných lokalit

ozn. 29 – krajina horských niv, pramenišť a slatí, kde jsou požadavky na nepodporování rozvoje sídel (zastavitelné plochy), a v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, s podřízením zájmům ochrany přírody a krajiny s požadavky:

- nepodporovat rozvoj sídel
- v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, s podřízením zájmům ochrany přírody a krajiny

Vyhodnocení:

Vzhledem k tomu, že jsou zahájeny práce na pořízení změny č. 6 a 7 ÚP, budou veškeré požadavky z AZÚR a ÚSK JČ respektovány.

Při dalších změnách a případném vymezování nových ploch v území je třeba dbát striktně na historické rozdělení na jednotlivé části a zabránit tak jejím spojením, např. Zdíkov a Masákova Lhota.

Vyhodnocení širších vztahů

Z hlediska širších vztahů sousedí obec Zdíkov na území ORP Vimperk s obcemi Stachy, Vacov, Čkyně, Vimperk, Borová Lada a Nové Hutě, s nimiž je třeba zajistit návaznost zejména na prvky ÚSES.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Na území obec Zdíkov se nachází nadregionální, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Na část území zasahuje významná lokalita Natury 2000 – EVL Šumava, ale ptačí oblast sem nezasahuje.

Stávající zemědělské areály jsou zemědělsky využívány a nepředstavují takové dopady, které by vyžadovaly zvláštní opatření a měly trvalý dopad na udržitelný rozvoj daného území.

V území se nachází staré zátěže v lokalitě Nový Dvůr, kontaminované plochy v Hodoníně u Zdíkovce (Dřevopodnik), dále poddolované území ve Zdíkově (těžba vápence – grafitu).

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

V současné době se zpracovává návrh změny č. 6 ÚP, o kterém bylo rozhodnuto zastupitelstvem v roce 2025. Tento nový dokument bude tedy respektovat všechny zjištěné vady a respektovat požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Při zpracování změny ÚP Zdíkov je nutné respektovat požadavky:

- a) z hlediska ochrany památkové péče:
 - respektování areálů a jednotlivých objektů kulturních památek včetně jejich prostředí
 - chránit pohledově významná panoramata sídel a vyloučit nežádoucí změny blízkých a dálkových pohledů na jednotlivé objekty kulturních památek a místních dominant

- respektovat charakter stávající zástavby a zachování urbanistické struktury sídel včetně jejich začlenění do krajiny

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

I. Prokázání nemožnosti vymezení nových ploch do návrhu změny ÚP v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona

Zastavitelné plochy jsou využity v nevelkém rozsahu a podrobné vyhodnocení je uvedeno v níže uvedených tabulkách:

katastr **BRANIŠOV** u Zdíkovce

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z1	2 100	1	-	
		Z2	1 140	1	-	
		Z3	12 590	4	5 990	RD čp. 52
	součet (m2)		24 326	6	5 990	
	součet (%)		100%		37,9% využito	
	přestavbové plochy	-			-	
	s již vydaným povolením	Zv1	1 016	1	1 016	RD čp. 371
		Zv16	2124	1	2124	RD čp. 51

zastavěné území	stavb a	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	32/8	81	53
BV	RD	779/10	11	rozestavěno

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 5 rodinných domů

katastr **HODONÍN** u Zdíkovce

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	-				
	součet (m2)		nebyly vymezeny žádné nové plochy			
	součet (%)					
	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	-				

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	41/2	71	40

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 1 rodinný dům v zastavěném území

katastr **MASÁKOVA LHOTA** (lokalita Nový Dvůr, Albrechtec, Lesní Chalupy, Masákova Lhota)

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z7	3 980	1	-	
		Z8	3 160	3	-	
		Z9	17 370	5	-	
		Z11	5 050	3	-	
		Z14	3 940	2	-	
		Z15	11 300	7	1040 1410 990 1070 1102	RD čp. 151 RD čp. 152 RD čp. 154 RD čp. 139 SP pro RD
		Z16	3 530	1	3530	SP pro RD
		Z20	630	1	-	
		Z21	1 450	1	-	
		Z22	31 520	15	2133 1529 1950	RD čp. 171 SP pro RD SP pro RD
		Z54	1 110	1	1 110	RD čp. 160
		Z59	2470	1	2470	RD čp. 166
		Z62	1300	1	-	
		Z64	2110	1	-	
		Z69	1000	1	-	
	součet (m2)		87 450	43	18 324	
	součet (%)		100%		20,9% využito	
	přestavbové plochy	P1	20 870	15	-	
	s již vydaným povolením	Zv2	1230	1	1 230	RD čp. 147
		Zv3	2922	1	2 922	RD čp. 159
		Zv4	366	1	400	RD čp.153
		Zv5	500	1	500	Rozestavěn RD
		Zv6	1649	1	1 649	rozestavěn RD

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	689/33	243	155
OK.1	ubytování	932/1	249	bez čp.
BV	RD	13/3	239	150
BV.2	RD	461/3	248	139
BV	RD	461/1	251	152
BR	RD	625	176	157
BV	penzion	57	3/1	59
BI	RD	70/1	264	148
BR	RD	945	287	33

demolice v území	stavba			
BR	RD	739/4	109	102

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 25 rodinných domů

Odstraněn 1 rodinný dům

katastr **PUTKOV**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z23	2 480	1	2480	SP pro RD
		Z24	5 880	2	2 400	rozestavěn RD
		Z25	10 280	8	-	
		Z26	950	1	-	
		Z55	780	1	-	
		Z57	4550	1	4550	RD čp. 11
	součet (m2)		24 920	14	9430	
	součet (%)		100%		37,8% využito	
	přestavbové plochy	-			-	
	s již vydaným povolením	-			-	

demolice v území	stavba			
BV	RD	348/2	51	43

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 3 rodinný dům

Odstraněn 1 rodinný dům

katastr **RAČOV**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z27	2 180	2	-	
		Z66	1090	1	-	
	součet (m2)		3270	3	-	
	součet (%)		100%		0% využito	
	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	Zv7	550	1	550	RD čp. 45
		Zv8	-	1	-	RD čp. 42

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 2 rodinné domy

katastr **ZDÍKOV**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu	Využito (m2)	Poznámka
----------------	----------	-----------------	---------------------	-------------	--------------	----------

				RD max.		
Bydlení	zastavitelné plochy	Z7	3880	1	-	
		Z22	1540	1	1540	RD čp. 384
		Z28	2 980	1	3140	RD čp. 362
		Z29	9 500	2	-	
		Z30	4 640	2	1412 2000	RD čp. 373 RD čp. 377
		Z31	10 860	6	1989 1193 1380 2000 1193	RD čp. 374 RD čp. 379 RD čp. 382 RD čp. 377 RD čp. 379
		Z32	1 020	1	-	
		Z33	10 040	6	3135	RD čp. 380
		Z34	1 910	2	-	
		Z35	3 850	2	-	
		Z37	23 360	12	-	
		Z38	16 060	7	1360 1039 1053 1053	RD čp. 383 SP pro RD SP pro RD SP pro RD
		Z39	143 160	102	1428 500 3132 2864 736 960 1160 1109	RD čp.365 garáž RD čp. 368 RD čp. 372 RD čp. 375 RD čp. 381 SP pro RD SP pro RD
		Z40	2 170	1	-	
		Z41	3 800	2	-	
		Z44 - ÚS	3 800	5	-	
		Z45	9 940	3	3644	RD čp. 369
		Z67	1670	1	-	
		Z68	500	1	500	SP pro RD
		Z70	1780	1	1780	SP pro RD
		Z72	1240	2	760	SP pro RD
	součet (m2)		257 700	161	40 260	
	součet (%)		100%		15,6% využito	
	přestavbové plochy	P2 - ÚS	6 630	25	-	
	s již vydaným povolením	Zv9	-	1	-	RD čp. 352
		Zv10	-	1	-	RD čp. 353
		Zv11	2631	1	2631	RD čp. 361
		Zv12	370	1	370	RD čp. 348
		Zv14	2 265	2	1130 1135	RD čp. 356 RD čp. 367
		Zv15	1428	1	1428	RD čp. 365

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BI	RD	813	490	334
BI	RD	72/25	543	357
BI	RD	314/2	507	346
BI	RD	55/4	144	360
BI	RD	386/6	523	376
BI	RD	67/3	-	SP
BI	RD	1141	-	SP
BM	BD	36/19	-	SP
SM	BD	4/13	-	SP
SM	BD	17/1	500	358
OV	bytový dům	20/1	546	364
demolice v území	stavba			
BR	RD	846/2	182	183

Celkem postaveno (rozestavěno) v katastru: 43 pro bydlení a rodinných domů
Odstraněn 1 rodinný dům

katastr **ZDÍKOVEC**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	-				
	součet (m2)		nebyly vymezeny žádné nové plochy			
	součet (%)					
	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	-				

zastavěné území	stavba	pozemek	stavební pozemek	číslo popisné
BV	RD	235/20	122	60
BV	RD	229/15	106	64
BV	BD	175/2	13/2	21
BV	RD	192/11	96	50

Celkem postaveny (rozestavěny) v katastru: 4 rodinné domy

katastr **ŽÍREC**

Způsob využití	Označení	Označení dle ÚP	Výměra celková (m2)	Návrh počtu RD max.	Využito (m2)	Poznámka
Bydlení	zastavitelné plochy	Z51	5 630	5	-	
		Z52	1 040	1	1 040	kolna
	součet (m2)		6 670	6	1 040	
	součet (%)		100%		15,6% využito	

	přestavbové plochy	-				
	s již vydaným povolením	Zv13	1238	1	750	rozestavěn 1RD

Celkem postaven (rozestavěn) v katastru: 1 rodinný dům

Využito celkem v zastavitelných plochách za správní území

katastr	Rozloha vymezených ploch v m ²	Návrh celkem RD	Využito v m ²	Počet domů dokončených za 4 roky	Využito zastavitelných ploch v %
Branišov	24 326	6	5 990	1	37,9
Hodonín	-	-	-	0	
Masáková Lhota	87 450	43	18 324	4	20,9
Putkov	24 920	14	9 430	1	37,8
Račov	3 270	3	-	0	
Zdíkov	257 700	161	40 260	9	15,6
Zdíkovec	-	-	-		
Žírec	6 670	6	1 040	1	15,6
celkem	404 336	233	69 653	16	17,2

Vyhodnocení využití:

Během posledních změn ÚP došlo k navýšení zastavitelných ploch pro bydlení na současných cca 40ha. Současně došlo k využití 17% z celkového součtu záboru pro bydlení. V jednotlivých lokalitách se využití pohybuje od 15 do 37%, mimo Hodonín a Zdíkovec, kde nebyly vymezeny žádné nové plochy. Proto lze uvažovat o vymezení menších ploch podle zájmu investorů, především pro stálé obyvatele obce.

II. Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch nebo úpravu ÚP

katastr	pozemek	žádost	limity a vyhodnocení
Branišov u Zdíkovce	32/1	bydlení	- pozemek bez přístupu, - OP lesa, které omezí využití pozemku - v místě jsou další 3 plochy bez využití
	157	bydlení	Lze doporučit
	678/3	bydlení	- bez návaznosti na inženýrské sítě, vznik nové enklávy - OP lesa, které omezí využití pozemku
Masáková Lhota	547/17	bydlení	- volná krajina, bez návaznosti na zastavěné území a inženýrské sítě, vznik nové enklávy - OP lesa, které omezí využití pozemku, II. zóna CHKO Šumava, EVL Šumava, lokální biokoridor
	309/60	bydlení	- volná krajina, spojování lokalit Zdíkov a Masáková Lhota

			- v územní rezervě R7, II. a IV. zóna CHKO Šumava
	246/1	bydlení	- v územní rezervě R7 - památná alej, OP silnice, III. zóna CHKO Šumava
	244	bydlení	- nedostatečný přístup, bez návaznosti na zastavěné území a inženýrské sítě, těsně u R7 - III. zóna CHKO Šumava
	461/19	bydlení	- ve volné krajině bez přístupu, bez návaznosti na zastavěné území a inženýrské sítě, vznik nové enklávy - II. zóna CHKO Šumava
	461/16	bydlení	- ve volné krajině bez přístupu, bez návaznosti na zastavěné území a inženýrské sítě, vznik nové enklávy - II. zóna CHKO Šumava
Zdíkov	609/, 609/8, 609/5, 568 stavební	bydlení	- nedoporučuje se, došlo by k zániku zahrádek
	609/1, 609/9, 609/11	bydlení	- nedoporučuje se, došlo by k zániku zahrádek
	908/2	bydlení	- bez přístupu, bez návaznosti na zastavěné území a inženýrské sítě - III. zóna CHKO Šumava Lze doporučit
	36/24, 36/20	bydlení	- je otázkou, zda je dostatečná plocha 500m2 pro stavbu rodinného domu
	597/1	bydlení	- nedostatečný přístup - lokální biokoridor
	72/1	bydlení	- III. zóna CHKO Šumava, III. – V. třída ochrany ZPF
Zdíkovec	175/1, 175/6	bydlení	- bez přístupu - III. tř. ochrany ZPF
Žírec	Areál kempu	bydlení (5RD)	Lze doporučit

Všechny došlé podněty na změnu ÚP budou vyhodnoceny pro případnou změnu ÚP.

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Neuplatňuje se.

II. Závěr

Tento návrh zprávy III. o uplatňování územního plánu Zdíkov za uplynulé 4 roky byl ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona projednán v souladu s ust § 88 až 90 stavebního zákona s dotčenými orgány a krajským úřadem.

V době projednávání bude návrh zprávy III zveřejněn na webových stránkách města Vimperk a obce Zdíkov, aby se s ním mohla seznámit veřejnost. Po té je návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, předložen zastupitelstvu obce ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.