

Změna č. 3 Územního plánu ZDÍKOV NÁVRH

Květen 2023



Správní orgán

Obec Zdíkov

38472 Zdíkov 215

o vydání rozhodlo zastupitelstvo obce

dne....., usnesením č.

starosta obce: Mgr. Roman Šebánek

nabytí účinnosti dne

Pořizovatel

Městský úřad Vimperk

odbor výstavby a územního plánování

Steinbrenerova 6, 385 01 Vimperk

vedoucí odboru výstavby a územního plánování: Ing. Robert Pročka

oprávněná úřední osoba: Ing. Marcela Šebelíková

Zpracovatel

Architektonické studio Hysek, spol s.r.o.

Jiráskovo nám. 18, 326 00 Plzeň

Ing. arch. Blanka Hysková



Zastupitelstvo obce Zdíkov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 stavebního zákona v souladu s ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

v y d á v á

Změnu č. 3 územního plánu

Zdíkov

Obsah

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	6
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	9
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.	10
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	10
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	14
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	15
I.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	15
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	15
K.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	15
L.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	15
M.	ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE.....	15
N.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	15
O.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	16

ODŮVODNĚNÍ

17

A.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDÍKOV	17
B.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	17
B.1	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	17
B.2	Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	17
B.3	Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady.....	18

B.4	Vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů	18
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ	19
D.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	19
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	19
E.1	Zvláštní zájmy ministerstva obrany	19
F.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	20
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5	21
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO	21
I.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNU PRO ZPRACOVÁNÍ ÚPRAVY NÁVRHU	21
I.1	Vyhodnocení splnění zadání.....	21
I.2	Vyhodnocení splnění pokynu pořizovatele po společném jednání o změně č. 3	28
J.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	30
J.1	Vymezení zastavěného území.....	30
J.2	Zdůvodnění změn dle zadání změny č. 3.....	31
K.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	65
L.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	65
L.1	Zemědělský půdní fond (ZPF)	65
L.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).....	69
M.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	71
N.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	71
O.	ÚČINNOST	71

GRAFICKÁ ČÁST

Výrok

N1	Základní členění území	1 / 10 000
N2	Hlavní výkres	1 / 10 000
N3	VPS, VPO a asanací - Detail	1 / 5 000

Odůvodnění

O1	Koordinační výkres - Detail	1 / 5 000
O2	Zábory půdního fondu	1 / 5 000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ø

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Ø

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Kapitola C.2.1 Zastavitelné plochy s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením nebo územním souhlasem se ruší. Ostatní kapitoly se přečíslovávají.

Kapitola C.2.1 Zastavitelné plochy se doplňuje takto:

V oddílu k. ú. Masákova Lhota se mění zastavitelné plochy Z9 Pod Lesem takto:

„Z9 Pod Lesem

4 RD

- Rozloha lokality **0,988 ha**
- Využití území **BI, PD**
- Požadavky na urbanistickou koncepci

Při severní hranici pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota bude ze silnice III/14516 vedeno západní směrem veřejné prostranství s obousměrnou komunikací zpřístupňující navrhovanou zástavbu v zastavitelné ploše a stávající zástavbu na pozemcích západně nad silnicí III/14516. Veřejné prostranství bude šířky minimálně 8 m. Před výstavbou prvního rodinného domu na pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota bude vyřešeno dopravní napojení veřejného prostranství na pozemek parc. č. 60/1 k. ú. Masákova Lhota.

Na pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota smí být realizovány max. 2 rodinné domy, pozemek severně položeného rodinného domu bude přístupný z navrženého veřejného prostranství, přístup na pozemek jižně položeného rodinného domu je možné řešit ze severně položeného veřejného prostranství, variantně též z komunikace III/14516.

Na pozemku parc. č. 60/1 k. ú. Masákova Lhota smí být realizován max. 1 rodinný dům, před výstavbou tohoto rodinného domu bude rozšířeno západně položené veřejné prostranství na 8 m směrem do tohoto pozemku.

Na pozemku parc. č. 68 k. ú. Masákova Lhota smí být realizován max. 1 rodinný dům. před výstavbou tohoto rodinného domu bude rozšířeno východně položené veřejné prostranství na 8 m směrem do tohoto pozemku.

Hlavní hmota rodinných domů bude orientována souhlasně s vrstevnicemi, rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží a podkroví, resp. sedlové střeše se sklonem 35° – 42°.

Pro lokalitu je doporučeno převedení stávajícího venkovního vedení VN do zemního kabelu. “

U zastavitelné plochy Z13 Pod Novým Dvorem III. se v odrážce Požadavky na urbanistickou koncepci ruší první odstavec.

Za zastavitelnou plochu Z59 U Kamenného vrchu se vkládá text ve znění:

„Z62 Pod Kamenným vrchem

1 RD

- **Rozloha lokality** **0,130 ha**
- **Využití území** **BV, ZS.2, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Podél východní hranice zastavitelné plochy vymezit funkční plochu PD v min. šířce 8 m, tj. východní hranice funkční plochy BV bude vymezena rovnoběžně s východní hranicí pozemku parc. č. 1074/1 ve vzdálenosti min. 8 m, tj. tato hranice ustoupí do pozemku parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota.

Rodinný dům bude situován ve východní polovině zastavitelné plochy ve funkční ploše BV.

Západně vně zastavitelné plochy je vymezena funkční plocha ZS.2. Její západní hranice smí být vymezena nejdále v prodloužení východní hranice pozemku parc. č. 138/2 k. ú. Masákova Lhota.

Z64 Na Hradech

1 RD

- **Rozloha lokality** **0,211 ha**
- **Využití území** **BV, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Podél západní hranice zastavitelné plochy vymezit veřejné prostranství PD o min. šířce 8 m, tj. západní hranici funkční plochy BV vymezit rovnoběžně se západní hranicí pozemku parc. č. 1069/5 k. ú. Masákova Lhota ve vzdálenosti min. 8 m, tj. plocha PD bude rozšířena na úkor pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota. Vymezení funkční plochy PD na pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota a její převod do majetku obce je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše.

Zástavba bude soustředěna do západní části plochy BV.“

V oddíle k. ú. Račov se za zastavitelnou plochu Z27 Pod Obcí vkládá text ve znění:

„Z66 Račov – Na Samotách

1 RD

- **Rozloha lokality** **0,109 ha**
- **Využití území** **BV**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Při výstavbě zohlednit ochranné pásmo vedení VN 22 kV a ochranné pásmo trafostanice umístěné na pozemku parc. č. 92/13 k. ú. Račov.

Při východní hranici zastavitelné plochy ponechat volný prostup pro přístup zemědělské techniky pro zemědělské obhospodařování severní části pozemku.“

V oddíle k. ú. Zdíkov se v zastavitelné ploše Z29 Zábrod - V Kružci se v odrážce Požadavky na urbanistickou koncepci za první odstavec doplňuje odstavec druhý ve znění:

„Na každém z pozemků parc. č. 568/26 a 568/29 k. ú. Zdíkov smí být umístěn max. jeden rodinný dům.“

V zastavitelné ploše Z30 Zábrod I. se aktualizuje výčet rodinných domů na znění: „2 RD realizovány“.

V zastavitelné ploše Z31 Zábrod – Nad Zdíkovským potokem I. se aktualizuje výčet rodinných domů na znění: „2 RD realizovány“.

V zastavitelné ploše Z37 U Adámkova potoka I. se v odrážce Podmínka pro rozhodování o změnách v území za text Schválená územní studie doplňuje text ve znění: „vyjma pozemků parc. č. 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov.“

V odrážce Požadavky na urbanistickou koncepci se za třetí odstavec vkládá odstavec čtvrtý ve znění: „Výstavba na pozemcích parc. č. 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov je podmíněna rozšířením severně položeného veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 1041/1 a 1041/31 k. ú. Zdíkov na min. 10 m.“

V zastavitelné ploše Z38 se v odrážce Podmínka pro rozhodování o změnách v území za text Schválená územní studie doplňuje text ve znění: „(ÚS Z38 schválena možnost využití 18.9.2020)“.

V zastavitelné ploše Z44 se v odrážce Požadavky na urbanistickou koncepci druhý odstavec mění takto: „Veřejný prostor, vedený lokalitou ve směru východ západ, je minimální šíře 8 m.“.

Za zastavitelnou plochu Z72 Nad Křížkem se vkládá text v tomto znění:

„Z67 Pod Vyhlídkou

1 RD

- **Rozloha lokality** **0,152 ha**
- **Využití území** **BI, PD**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Veřejné prostranství při jižní hranici zastavitelné plochy bude rozšířeno na min. 8 m, tj. jižní hranice funkční plochy BI ustoupí o šíři 2,5 m směrem do pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov.

Vymezení funkční plochy PD na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov a převod této části pozemku do majetku obce je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše.

Pozemek parc. č. 1016/2 k. ú. Zdíkov zůstává součástí stávajícího veřejného prostranství PD.

Z68 Za Potokem

1 RD

- **Rozloha lokality** **0,050 ha**
- **Využití území** **BI**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Minimalizovat zvyšování terénu navážením.

Z70 U Lesních Chalup

1 RD

- **Rozloha lokality** **0,168 ha**
- **Využití území** **BR**
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

hodnocení závažného zásahu podle § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny pro konkrétní stavební záměr

Severní hranice zastavitelné plochy odstoupí min. o 25 m od společné hranice pozemků parc. č. 838/1 a 805/2 k. ú. Zdíkov.

Západní hranice zastavitelné plochy odstoupí o min. 8 m od západní hranice pozemku parc. č. 838/6 a min. 8 m od společné hranice pozemků parc. č. 838/1 a 838/3 k. ú. Zdíkov.“

V kapitole **C.2.2 Přestavbové plochy** se před oddíl k.ú. Masákova Lhota vkládá část k.ú. Hodonín u Zdíkovce s textem:

„k. ú. Hodonín u Zdíkovce

P4 Hodonín - truhlárna

bydlení s truhlárnou

- Rozloha lokality **0,309 ha**
- Využití území **SV**
- Požadavky na urbanistickou koncepci

V lokalitě může být umístěn 1 rodinný dům a truhlárnu za podmínky splnění hygienických limitů vztahených k okolním rodinným domům a jejich pozemkům. “

V části k.ú. Masákova Lhota se v přestavbové ploše P1 v odrážce Podmínka pro rozhodování o změnách v území za text Schválená územní studie doplňuje text ve znění: „(ÚS P1 schválena možnost využití 18.1.2021)“.

Ostatní části kapitoly C. zůstávají beze změny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

V kapitole D.1.1 Koncepce dopravy se v oddíle Územní plán navrhuje v řešeném území tyto stavby na místních komunikacích ve třetí odrážce ruší sousloví „a točna pro autobusy“.

V kapitole D.2.1 Zásobování vodou v oddíle Vodovodní síť se ve třetí odrážce v pomlčce Zdíkov za zastavitelnou plochu Z45 doplňují zastavitelné plochy: „Z67, Z68“.

V kapitole D.2.2 Odkanalizování v oddíle Návrhy na síti kanalizačních stok se ve čtvrté odrážce v pomlčce Masákova Lhota za zastavitelnou plochu Z22 doplňují zastavitelné plochy „Z62, Z64“, v pomlčce Zdíkov za zastavitelnou plochu Z45 se doplňují zastavitelné plochy: „Z67, Z68“.

V kapitole D.2.3 Zásobování elektrickou energií v oddíle Fotovoltaické elektrárny se za první odstavec doplňuje následující text: „(včetně ploch výroby a služeb)“.

Druhý odstavec se ruší. Tím se mění číslování následujících odstavců.

Dále se nově vkládá druhý a třetí odstavec v následujícím znění:

„V rámci všech ploch jsou podmíněně přípustným využitím fotovoltaické panely (elektrárny) a sluneční kolektory na střechách objektů za podmínky souhlasu OPK a za podmínky, že tato zařízení nenarušují krajinný ráz.

Pro umístění fotovoltaických elektráren a slunečních kolektorů na šikmých střechách (tj. střechách pultových, sedlových, valbových atp.) platí obecná podmínka: Fotovoltaické panely a sluneční kolektory budou umístěny souhlasně se střešní rovinou, tj. souhlasně s orientací střešní roviny ke světovým stranám.“

Ostatní části kapitoly D. zůstávají beze změny.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

V oddíle Koncepce devátá odrážka nově zní: „umísťování fotovoltaických panelů a slunečních kolektorů na střechách objektů se řídí podmínkami uvedenými v kapitole F.1.11“.

Desátá odrážka se ruší.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V kapitole F.1 Obecné zásady funkční regulace pro plochy s rozdílným způsobem využití se v desátém bodu nově vkládá text: „včetně ploch výroby a služeb“.

Nově se vkládá bod 11 ve znění: „11.

V rámci všech ploch jsou podmíněně přípustným využitím fotovoltaické panely (elektrárny) a sluneční kolektory na objektech a střechách objektů za podmínky souhlasu OPK a za podmínky, že tato zařízení nenarušují krajinný ráz, není-li v konkrétní ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak.

Pro umístění fotovoltaických elektráren a slunečních kolektorů na šikmých střechách (tj. střechách pultových, sedlových, valbových atp.) platí obecná podmínka: Fotovoltaické panely a sluneční kolektory budou umístěny souhlasně se střešní rovinou, tj. souhlasně s orientací střešní roviny ke světovým stranám.“

Tím se posouvá číslování následujících bodů.

V kapitole F.3 Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití v části 5. Plochy smíšené obytné se mění název SM na bydlení smíšené městské a za bydlení smíšené městské se doplňuje „bydlení smíšené venkovské SV“.

V kapitole F.4.1 Plochy bydlení v části BI Bydlení v rodinných domech příměstské se do úvodního výčtu zastavitelných ploch za zastavitelnou plochu Z45 nově zařazují zastavitelné plochy „Z67, Z68“. Zastavitelné plochy „Zv2, Zv10 a Zv15“ se ruší.

V Obecné prostorové regulaci max. % zastavění nově zní: „25 %, nejvýše však 250 m² pro pozemek individuálního rodinného domu, rodinný dům v zastavitelných plochách max. se dvěma bytovými jednotkami“.

V Přípustném využití v sedmé odrážce se ruší spojení: „malé ubytovny“.

V Podmíněně přípustném využití se za třetí odrážku vkládá odrážka čtvrtá a pátá ve znění:

- „doplňkové stavby pro bydlení na pozemku parc. č. 609/2, 609/12, 609/14 k. ú. Zdíkov za podmínky, že na pozemcích nebude realizován rodinný dům
- rodinný dům na pozemcích 606 a 607 k. ú. Zdíkov za podmínky, že západní hranice plochy BI, ustoupí v úseku mezi pozemky parc. č. st. 367 a 368 a jižně od pozemku parc. č. st. 368 k. ú. Zdíkov min. o 2 m do těchto pozemků ve prospěch veřejného prostranství na pozemku parc. č. 1071/1 k. ú. Zdíkov a za podmínky, že na pozemcích bude realizován max. jeden rodinný dům“

Tím se mění číslování následujících odrážek.

V sedmé odrážce se doplňuje se za slova „zařízení občanského vybavení“ doplňuje text „(vyjma ubytování)“.

V části BV Bydlení v rodinných domech venkovské se do úvodního výčtu zastavitelných ploch za zastavitelnou plochu Z57 nově zařazují zastavitelné plochy „Z62, Z64, Z66“. Ruší se zastavitelné plochy „Zv8, Zv13“.

V Obecné prostorové regulaci ve druhé odrážce se za sousloví „nejvýše však 300 m²“ doplňuje věta „rodinný dům v zastavitelných plochách max. se dvěma bytovými jednotkami“.

V Podmíněně přípustném využití se za první odrážku vkládá odrážka druhá ve znění:

„navýšení maximální zastavěné plochy na pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce o 100 m² za podmínky využití tohoto navýšení pro umístění doplňkové stavby pro uskladnění zahradního nářadí.“

V části BV.2 Bydlení v rodinných domech venkovské – v exponovaných polohách sídel v CHKOŠ v části Obecná prostorová regulace první odstavec druhé odrážky nově zní:

- „20 %, resp. max. plocha zastavění 300 m², z toho stavba hlavní - rodinný dům o minimálně výměře 160 m², nejvýše však 240 m², rodinný dům v zastavitelných plochách smí obsahovat max. dvě bytové jednotky, stavby podmíněně přípustné dle funkčních regulativů max. do vyčerpání celkové plochy zastavění na pozemku“

V Podmíněně přípustném využití se první odrážka ruší. Tím se mění číslování následujících odrážek. V sedmé odrážce se za výraz „včelíny“ nově vkládá sousloví „vyjma plochy Z59“. Nově se vkládají osmá a devátá odrážka ve znění:

- „rodinné bazény na pozemcích parc. č. 703/1, 711/4 a v jižní části pozemku parc. č. 707 k.ú. Masákova Lhota, pokud zastřešení bazénů nenarušuje krajinný ráz (odlesky, zrcadlení atp.) a za podmínky souhlasu Správy NPŠ
- skleníky na pozemcích parc. č. 703/1, 711/4 a v jižní části pozemku parc. č. 707 k.ú. Masákova Lhota, pokud nenarušují krajinný ráz (odlesky, zrcadlení atp.) a za podmínky souhlasu Správy NPŠ“

V Nepřípustném využití druhá odrážka nově zní:

- „skleníky a samostatné bazény a bazény se zastřešením na pozemcích rodinných domů s výjimkou pozemků, uvedených v podmíněně přípustném využití“

Tím se mění číslování následujících odrážek. Třetí a čtvrtá odrážka se ruší.

V části BR Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině se do úvodního výčtu zastavitelných ploch za zastavitelnou plochu Z54 nově zařazuje zastavitelná plocha „Z70“. Ruší se zastavitelné plochy „Zv1, Zv6, Zv14“.

V části Obecná prostorová regulace první odstavec druhé odrážky nově zní:

„max. plocha zastavění 300 m², z toho stavba hlavní - rodinný dům o minimálně výměře 160 m², nejvýše však 240 m², rodinný dům v zastavitelných plochách smí obsahovat max. dvě bytové jednotky, stavby podmíněně přípustné dle funkčních regulativů max. do vyčerpání celkové plochy zastavění na pozemku“.

V části Podmíněně přípustné využití v první odrážce se za sousloví „zařízení občanského vybavení“ vkládá sousloví „(vyjma ubytování)“.

V části Nepřípustné využití se čtvrtá a pátá odrážka ruší.

V části BR.1 Bydlení v zemědělských usedlostech rozptýlených v krajině s hospodářským zázemím v části Podmíněně přípustném využití se šestá a sedmá odrážka ruší. Tím se mění číslování následujících odrážek. Desátá odrážka nově zní:

- „bazény a zastřešené bazény formou přístavby k objektům hlavním a zastřešené bazény volně stojící za podmínky souhlasu orgánu OPK, pokud svým vzhledem nenarušují krajinný ráz“.

V části Nepřípustné využití se čtvrtá odrážka ruší.

V kapitole F.4.2 Plochy rekreace v části RI Rekreace individuální – chaty v části Nepřípustné využití se čtvrtá odrážka ruší.

V části RZ Rekreace individuální - zahrádkářské osady v části Obecná prostorová regulace první odrážka nově zní: „skladovací objekty a přístřešky bez trvalých pobytových místností do 25 m² na pozemku“. Ve druhé odrážce se číslovka „30“ nahrazuje číslovkou „35“. Pátá odrážka „podlažnost“ nově zní: „stávající stav, v případě dostaveb přízemní objekty bez podkrovní“.

V části Přípustné využití v první odrážce se za slovo „stavby“ doplňuje text „bez trvalých pobytových místností“ a na konci první odrážky se číslovka „16“ nahrazuje číslovkou „25“.

V části Nepřípustné využití se před stávající odrážku doplňuje odrážka první ve znění: „přístřešky a sklady nesmí obsahovat pobytové místnosti“.

V kapitole F.4.3 Plochy občanského vybavení v části OH Občanské vybavení – hřbitovy v části Nepřípustné využití se první a druhá odrážka ruší.

V kapitole F.4.4 Plochy veřejných prostranství v části PD Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní v části Nepřípustné využití se druhá a třetí odrážka ruší.

V části PZ Veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně v části Nepřípustné využití se první a druhá odrážka ruší.

V části PZ.1 Veřejná prostranství s dominantní funkcí zeleně – zámecký park v části Nepřípustné řešení se první a druhá odrážka ruší.

V části PS Veřejná prostranství s dominantní funkcí sportu v části Nepřípustné využití se první a druhá odrážka ruší.

V kapitole F.4.5 Plochy smíšené obytné v části SM Bydlení smíšené městské v části Obecná prostorová regulace v šesté odrážce podlažnost se za text 3 NP vkládá text „ve Zdíkově, 2 NP ve Zdíkovci“.

Za část SM Bydlení smíšené městské se vkládá část SV Bydlení smíšené venkovské v tomto znění:

„SV	BYDLENÍ SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ Poznámka: přestavbové plocha s funkčním využitím SV: P4
-----	---

Obsah: Území bydlení doplněné s plochami drobné výroby

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- Obecné zachovat původní hmotovou strukturu zástavby, ve stabilizovaných územích případně nové objemy citlivě zakomponovat do stávající struktury,

- max. % zastavění 25 %; rodinný dům nejvýše však 300 m² 30,
- min. % zeleně 60 %
- max. % zpevněných ploch 15 %
- podlažnost max. 1NP a podkroví u rodinných domů, výrobní objekty přizpůsobit charakteru okolní zástavby

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rodinné domy v oplocených zahradách s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou s možností chovu drobného domácího zvířectva, doplněné objekty drobné řemeslné výroby dle podmíněně přípustného využití

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- parkovací plochy osobních automobilů pro potřeby lokality
- parkovací plochy nákladních automobilů pro potřeby výroby a služeb na vlastních pozemcích RD
- garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD
- stavby pro veterinární péči (ordinace atp.)
- stavby pro skladování plodin malé (seníky, stodoly)
- stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro drobný chov hospodářského zvířectva (stáje, králíkárně, kurníky atp.)
- skleníky do 40 m² zastavěné plochy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- provozovny výrobních služeb (autodílny atp.) a drobné řemeslné výroby bez podstatného vlivu na okolí s minimálními dopravními nároky (zámečnictví, truhlářství atp.) lze situovat za podmínky splnění hygienických limitů
- zřizování sportovních hřišť v zahradách rodinných domů se připouští pouze v případech dostatečné velikosti pozemku a odstupu od sousedních objektů – hřiště smí zabírat maximálně 25% plochy zahradní zeleně a musí být umístěno tak, aby nerušilo pohodu sousedních pozemků, určených pro bydlení
- bazény v zahradách rodinných domů větší než 40 m², pokud je dodržena max. zastavitelná plocha
- včelíny a včelnice, pokud to umožňuje velikost pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vše ostatní

Podmínky obecné:

- parkování zákazníků služeb musí být zajištěno na vlastním pozemku“

V kapitole F.4.6 Plochy dopravní infrastruktury v části DS Doprava mimo zastavěné území a zastavitelné plochy v části Nepřípustné využití se první a druhá odrážka ruší.

V části DV.4 Dopravní zařízení – plochy pro parkování na terénu v části Nepřípustné využití se první a druhá odrážka ruší.

V kapitole F.4.9 Plochy vodní a vodohospodářské v části W Vodní plochy a toky doplněné doprovodnou zelení se v části Nepřípustné využití za první odrážku doplňuje odrážka druhá ve znění: „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách na vodní hladině a terénu z důvodu ochrany krajinného rázu“.

V kapitole F.4.10 Plochy zemědělské v části FO Orná půda se v části Nepřípustné využití za čtvrtou odrážku doplňuje odrážka pátá a šestá ve znění:

- „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách na terénu z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu a z důvodu ochrany krajinného rázu
- větrné elektrárny z důvodu ochrany krajinného rázu“

V části FP Louky a pastviny se v části Nepřípustné využití za třetí odrážku doplňuje odrážka čtvrtá a pátá ve znění:

- „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách na terénu z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu a z důvodu ochrany krajinného rázu
- větrné elektrárny z důvodu ochrany krajinného rázu“

V kapitole F.4.11 Plochy lesní v části LF Lesy se v části Nepřípustné využití za třetí odrážku doplňuje odrážka čtvrtá a pátá ve znění:

- „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách z důvodu ochrany lesního půdního fondu a z důvodu ochrany krajinného rázu
- větrné elektrárny z důvodu ochrany lesního půdního fondu a krajinného rázu“

V kapitole F.4.12 Plochy přírodní v části KO Ostatní krajinná zeleň v části Nepřípustné využití se za čtvrtou odrážku doplňuje odrážka pátá a šestá ve znění:

- „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách z důvodu ochrany krajinného rázu
- větrné elektrárny z důvodu ochrany krajinného rázu“

V kapitole F.4.13 Plochy zeleně v části ZS.1 Zeleň ostatní specifická se v části Nepřípustné využití za druhou odrážku doplňuje odrážka třetí a čtvrtá ve znění:

- „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách z důvodu ochrany krajinného rázu
- větrné elektrárny z důvodu ochrany krajinného rázu“

V části ZS.2 Zeleň ostatní specifická – nezastavitelné zahrady v části Nepřípustné využití se za čtvrtou odrážku vkládá odrážka pátá a šestá ve znění:

- „stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaických elektrárnách z důvodu ochrany krajinného rázu
- větrné elektrárny z důvodu ochrany krajinného rázu“

V části ZS.3 Zeleň ostatní specifická – zahrady s možností staveb pro drobný chov domácího zvířectva v části Podmíněně přípustné využití se za první odrážku vkládá odrážka druhá ve znění:

„doplňková stavba na pozemku parc. č. 802/3 k. ú. Masáková Lhota k objektu bydlení č.p. 68 za podmínky max. zastavěné plochy 50 m² a neoplocování pozemku, na pozemku smí být umístěna pouze jedna doplňková stavba“.

Ostatní části kapitoly F. zůstávají beze změny.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ø

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ø

I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v řešeném území požadována.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V části k. ú. Masákova Lhota se ruší územní rezerva R2.

V části k. ú. Zdíkov se ruší územní rezerva R5.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Ø

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚS, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O ÚS DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

První odrážka zastavitelná plocha Z9 se změnou č. 3 ruší. Tím se mění číslování následujících odrážek.

V osmé odrážce zastavitelná plocha Z37 za souslovím „U Adámkova potoka I.“ se doplňuje text: „vyjma pozemků parc. č. 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov“.

V deváté odrážce zastavitelná plocha Z38 za souslovím „U Adámkova potoka II.“ se doplňuje text: „(ÚS Z38 schválena možností využití 18.9.2020)“.

Ve druhém odstavci se na konci věty mění číslo 2 na číslo „3“.

Ostatní části kapitoly L zůstávají beze změny.

M. ETAPIZACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Ø

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ø

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části *16 formátů A4*

Počet výkresů grafické části *3*

ODŮVODNĚNÍ

Textová část Územního plánu Zdíkov s vyznačením změn (tzv. srovnávací text), vyvolaných změnou č. 3 ÚP Zdíkov je obsahem samostatné přílohy textové části této změny. Je rovněž součástí digitálního vyhotovení změny č. 3 na CD, které je součástí textové části každého vyhotovení.

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDÍKOV

(doplní pořizovatel)

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 3 územního plánu Zdíkov je dle § 31 odst. 4 stavebního zákona zpracována **v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, schválené usnesením vlády ČR č. 618/2021 dne 12. 7. 2021 a účinné od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR).**

Změna č. 3 zohledňuje jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 3 územního plánu Zdíkov je dle § 36 odst. 5 stavebního zákona zpracována v souladu s **I. – III. a V. - VIII. AZÚR JČ:**

- *Správní území se nachází ve vymezené specifické oblasti republikového významu Šumava SOB1, pro které vyplývají požadavky dle kap. c) odst. (10) AZÚR JČ. Tyto požadavky jsou zapracovány v ÚP Zdíkov.*
- *Ve správním území se nacházejí prvky nadregionálního a regionálního systému ÚSES (nadregionální biokoridor NKOD110 - K108 – Klet', Bulový a regionální biocentrum NKOD 779 Výška). Tyto prvky jsou v ÚP Zdíkov zapracovány a změnou č. 3 jsou respektovány.*
- *Kap. d) odst. (42) AZÚR JČ vymezila plochy a koridory územních rezerv za účelem prověřit možnosti předpokládaného budoucího využití dopravy nadmístního významu. Jedná se o tyto koridory:*
 - **D/T – silnice II/145 obchvat sídla Zdíkovce** - územní rezerva pro záměr přeložky na silnici II/145. Dotčená katastrální území: k. ú. Zdíkovce. Tento koridor byl zpřesněn v ÚP Zdíkov
 - **D/U – silnice II/145 obchvat obce Stachy** - územní rezerva pro záměr přeložky na silnici II/145. Dotčená katastrální území: Hodonín u Zdíkovce, Jaroškov, Stachy, Úbislav, Zdíkovce. Tento koridor je v ÚP Zdíkov zapracován.

- Kap. f) odst. (49) AZUR JČ vymezila cílové charakteristiky krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Ve správním území obce Zdíkov se jedná se o tyto cílové charakteristiky:
 - souvisle zalesněná část správního území při jeho jižní hranici se nachází v krajinném typu „Lesní“
 - střední a severní část správního území se nachází v krajinném typu „Lesopolní“.Změna č. 3 územního plánu Zdíkov je v souladu s cílovými charakteristikami krajiny.

Změna č. 3 územního plánu Zdíkov je v souladu s dalšími dokumenty vydanými pro Jihočeský kraj:

- **Generel krajinného rázu Jihočeského kraje** schválený zastupitelstvem JČ kraje dne 23. 06. 2009 pod čj. 316/2009/ZK
- **Územní studie Šumava** projednaná v Zastupitelstvu JČ kraje dne 22. 06. 2010
- **Územní studie krajiny Jihočeského kraje** schválená Odborem regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihočeského kraje dne 1. 9. 2021
 - západní část správního území se nachází v individuální krajinné jednotce **07 -krajinná oblast Šumava**
Typologické krajinné jednotky: 26 Lučně-lesní a leso-luční krajina horských údolí
28 Lučně-lesní a leso-luční krajina horských hřbetů
 - východní část správního území se nachází v individuální krajinné jednotce **04 - krajinná oblast Prachatická**
Typologické krajinné jednotky: 17 Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina
18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina

B.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Změna č. 3 ÚP Zdíkov je v souladu s územně analytickými podklady.

B.4 VYHODNOCENÍ KOORDINACE Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změna č. 3 ÚP Zdíkov je koordinována z hlediska širších vztahů. Změnou č. 3 nejsou do územního plánu zařazovány záměry přesahující správní území obce Zdíkov.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Změna č. 3 ÚP Zdíkov není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, tj. chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Způsob řešení změny č. 3 ÚP Zdíkov není v rozporu s pojetím územně plánovací dokumentace ve znění zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov byla zpracována v intencích ÚP Zdíkov.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

E.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Je nutno respektovat ochranná pásma podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořící dominanty v území (např. rozhledny)

(dále doplní pořizovatel dle výsledků projednávání)

F. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství požadoval při projednávání obsahu změny č. 3 ÚP Zdíkov ve svém stanovisku zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 3 ÚP Zdíkov na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů změny č. 3 na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno firmou GeoVision s. r. o. (RNDr. Ondřej Bílek, 04/2022). Návrh změny č. 3 ÚP byl se zpracovatelem VVURÚ průběžně konzultován. Opatření a doporučení, obsažená ve VVURÚ, jsou z převážné části v návrhu změny zapracována.

Část A, Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA) - Důvodem zpracování SEA je podle stanoviska příslušného orgánu (KÚ JčK) fakt, že Správou NP Šumava nebyl vyloučen významný vliv Změny č. 3 ÚP Zdíkov na předmět ochrany nebo celistvost dotčeného území soustavy Natura 2000 – EVL Šumava.

Kromě podmínek zapracovaných v návrhu změny č. 3 ÚP Zdíkov, se dále doporučuje:

- jakýkoli další rozvoj výstavby v sídlech, kde dosud chybí kanalizace a centrální ČOV, podmínit dobudováním těchto vodohospodářských zařízení. V rámci Změny č. 3 se to týká především Hodonína, kde jsou doplněny plochy Z60, Z61 (Pořizování změn H1, H3 a H2, tj. Z60 a Z61, bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno).
- Vyhodnocení SEA považuje za zcela nežádoucí uplatnění navržené Změny č. 3 v návrhových lokalitách ležících na území II. zóny CHKO Šumava. Zpracovatel SEA považuje za vhodné lokality Z70 a Z71 z návrhu zcela vypustit (Pořizování změny Z71 bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno, změna Z 70 byla v návrhu ponechána).

Závěrem je v části A konstatováno, že změna č. 3 ÚP Zdíkov podmíněně (tj. za podmínky dodržení navržených opatření) nemá významné negativní vlivy na životní prostředí.

Část B, Vyhodnocení významnosti vlivů ÚP na evropsky významné lokality a ptáčí oblasti (území soustavy Natura 2000) v závěru konstatuje, že schválení Návrhu Změny č. 3 ÚP Zdíkov v předložené po-době nemá významný negativní vliv (resp. negativní vliv dle odst. 9 § 45i ZOPK) na předmět ochrany ani celistvost lokality EVL Šumava.

V závěrečných doporučeních se uvádí, že tímto konstatováním není dotčena skutečnost, že vyhodnocení SEA považuje v rámci návrhu Změny č. 3 za nežádoucí uplatnění návrhových lokalit ležících na území II. zóny CHKO Šumava. Lokality Z70 a Z71 je proto vhodné z návrhu zcela vypustit (z důvodu řady dalších problémů v těchto lokalitách – viz část A VVURÚ) (Pořizování změny Z71 bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno, změna Z 70 byla v návrhu ponechána).

Část C, Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech, v závěru uvádí, že z hlediska skutečností zjištěných v ÚAP lze považovat Změnu č. 3 ÚP Zdíkov za akceptovatelnou.

Část D, Vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, se uvádí, nebyly pro účely tohoto vyhodnocení identifikovány zásadní vlivy na další skutečnosti, které nejsou podchyceny v ÚAP (mimo vlivy již vyhodnocené v částech A, B nebo C).

Část E, Vyhodnocení přínosu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v PÚR nebo v ZÚR, se v závěrečném souhrnu uvádí, že Změna č. 3 má k naplnění priorit územního plánování obsažených v PÚR či ZÚR víceméně neutrální vztah: Žádná z návrhových lokalit není s plněním priorit nadřazené ÚPD v územním střetu. Naprostá většina řešených požadavků také nevykazuje zjevné

rozpory se zásadami ochrany přírodních, krajinných či civilizačních hodnot. Ojedinelé střety návrhových lokalit místního významu s těmito zásadami (zejména s ochranou přírody a krajiny) jsou řešeny na základě vyhodnocení vlivů Změny ÚP na životní prostředí (vyhodnocení SEA, viz část A VVURÚ).

Část F, Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí (Vyhodnocení vlivů ÚPD na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad), konstatuje, že Změna č. 3 ÚP Zdíkov je hodnocena jako relativně vyvážené řešení z hlediska vztahů územních podmínek jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území. Změna č. 3 vytváří jen velmi omezené nové příležitosti v oblasti hospodářského rozvoje sídla, podmínky pro soudržnost obyvatelstva území budou změněny pouze slabě, přičemž očekávané přímé střety s podmínkami udržitelného životního prostředí budou rovněž jen mírné a lokální. Přesto je doporučeno omezit pravděpodobné nežádoucí vlivy umístování nové zástavby do přírodně cenných území vypuštěním zastavitelných ploch navrhovaných do II. zóny CHKO Šumava.

(doplň zpracovatel dle výsledku projednání)

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5

(doplň pořizovatel dle výsledků projednávání)

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO

(doplň pořizovatel dle výsledků projednávání)

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNU PRO ZPRACOVÁNÍ ÚPRAVY NÁVRHU

I.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

I.1.1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY; TYTO POŽADAVKY LZE DLE POTŘEBY DÁLE UPŘESNIT A DOPLNIT V ČLENĚNÍ NA POŽADAVKY NA:

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

Požadavky na řešení:

- 1) bude aktualizováno v celém řešeném území zastavěné území
Řešené území bylo aktualizováno změnou č. 4 k 30. 11. 2021.
- 2) bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání již zastavěného území

Bylo prověřeno plošné a prostorové uspořádání již zastavěného území, změna č. 3 navrhla dílčí úpravy v regulativech jednotlivých funkčních ploch.

- 3) budou prověřeny možnosti změn v zastavěném území (plochy přestavby) včetně stanovení plošných a prostorových podmínek

Bylo prověřeno. Je již součástí platného ÚP. Další změny vyplývají z akceptování dílčích konkrétních požadavků změny č. 3.

- 4) bude popsána struktura a charakter stávající zástavby v jednotlivých lokalitách pro potřeby definování nových staveb

Struktura a charakter zástavby je popsán v odůvodnění platného ÚP. Pro potřeby definování nových staveb navržených změnou č. 3 jsou požadavky specifikovány v prostorových a funkčních regulativech funkčních ploch a v odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch ve změně č. 3.

- 5) bude stanovena urbanistická kompozice jednotlivých lokalit, tj. stanovení dominanty, urbanistické osy, panorama, pohledový horizont, pohledově exponované místo apod.

Urbanistická kompozice s vymezením horizontů, hodnotných území atp. byla v rámci průzkumů a rozborů zpracována ve výkrese "Hodnoty území" v roce 2009, v té době však tento výkres nemohl být zařazen do výrokové části územního plánu. Obec i pořizovatel má však tento výkres k dispozici. Slovní definice jsou součástí kapitoly B. výrokové části platného územního plánu.

Jednotlivé lokality navržené změnou č. 3 jsou minimálního rozsahu, jedná se o jednotlivé rodinné domy v kontaktu se zastavěným územím. Proto nejsou definovány nové dominanty, urbanistické osy, panorama. Pohledové horizonty nejsou změnou č. 3 navrženými zastavitelnými plochami narušovány. V místech, kde bylo již dříve pohledově exponované místo nevhodnou zástavbou, resp. nevhodnými terénními úpravami narušeno, je stav v odůvodnění popsán, další rozšiřování nevhodné zástavby není umožněno (požadavek M3 – Nový Dvůr).

- 6) vymezení nových zastavitelných ploch je možné až po prokázání jejich nezbytné potřeby a v takových plochách budou stanoveny plošné a prostorové podmínky s ohledem na zachování krajinného rázu, stávající struktury a charakteru zástavby

Jednotlivé lokality navržené změnou č. 3 jsou minimálního rozsahu, jedná se o jednotlivé rodinné domy v kontaktu se zastavěným územím. Výstavba v těchto konkrétních lokalitách je obcí podporována, dle sdělení obce se jedná o výstavbu rodinných domů pro místní občany.

Významnější zastavitelná plocha dle požadavku R1 v autokempu v Račově byla pokynem pořizovatele po společném jednání z dalšího pořizování vyřazena. Jednalo se o výstavbu 7 rekreačních domů do max. zastavěné plochy 100 m² včetně přilehlých teras pro potřeby hromadné rekreace. Rizika spojená s touto zastavitelnou plochou byla rozsáhle popsána v odůvodnění změny č. 3.

- 7) plošné a prostorové podmínky budou obsahovat minimálně rozmezí výměry jednotlivého stavebního pozemku v ploše, intenzitu jeho využití nejlépe % zachování zeleně, výškovou regulaci, popř. další požadavky vyplývající z charakteru a struktury zástavby

V zastavitelných plochách jsou stanoveny počty rodinných domů, z čehož vyplývá přibližná velikost pozemků pro jednotlivé rodinné domy. Počet rodinných domů v zastavitelné ploše je cílový, při umísťování rodinných domů musí být cílový stav respektován. Ostatní podmínky jsou součástí prostorových regulativů jednotlivých funkčních ploch.

- 8) v lokalitách s prvky regulačního plánu lze připustit rozmezí pro sklony střech, popř. převažující půdorysný tvar, a tam, kde je to obvyklé i uliční čáru

V ÚP ani ve změně č. 3 nejsou lokality s prvky regulačního plánu.

- 9) jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou obsahovat hlavní využití, přípustné a nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití bude stanoveno pouze výjimečně a s uvedením podmínek, které mají být splněny

Požadavek je platným ÚP a jeho změnou č. 3 respektován.

- 10) pro plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny podmínky pro jejich využití v kontextu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona

Požadavek je platným ÚP a jeho změnou č. 3 respektován.

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

Požadavky na řešení:

- 1) bude prověřena možnost napojení zastavitelných ploch na veřejnou infrastrukturu a tam, kde je to možné, u ploch s větším počtem hlavních staveb bude stanovena podmínka napojení na obecní vodovodní a kanalizační řady

Požadavek respektován.

- 2) zastavitelné plochy musí mít zajištěno odpovídající dopravní řešení

Požadavek respektován.

- 3) u ploch dopravní a technické infrastruktury budou stanoveny podmínky pro jejich využití

Požadavek respektován.

- 4) urbanistická koncepce i koncepce veřejné infrastruktury bude řešena s ohledem na přírodní hodnoty v území, na ochranu krajinného rázu a další (Natura 2000, ochrana ZPF)

Požadavek respektován.

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

Požadavky na řešení:

- 1) stávající prostupnost krajinou bude zachována, popř. může být dále rozvíjena

Přístupnost krajiny a návaznost na zastavěné území řešena v platném ÚP, změna č. 3 do přístupnosti krajiny nezasahuje. V požadavku M7 upravuje změnu trasování navržené účelové komunikace.

- 2) může být řešeno protierozní opatření, ochrana před povodněmi, popř. dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Řešeno v platném ÚP.

- 3) mohou být stanoveny podmínky pro krátkodobou rekreaci v návaznosti na zastavěné území

Řešeno v platném ÚP.

- 4) ÚSES bude aktualizován na základě AZÚR, budou prověřeny lokální prvky ÚSES, popř. budou doplněny

Řešeno v platném ÚP. Regionální a nadregionální ÚSES je ve shodě s AZÚR.

4. upřesněné požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, určení problémů k řešení a problémy určené k řešení z doplňujících průzkumů a rozborů,

Nevyplynuly pro změnu č. 3 konkrétní požadavky na řešení. Posílení piliře životního prostředí je plně řešeno v platném ÚP.

5. další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování ÚP Zdíkov schválené v roce 2017:

- 1) aktualizovat vymezení zastavěného území s uvedením data aktualizace

Řešené území bylo aktualizováno k 30.11.2021.

- 2) prověřit soulad prvků ÚSES s aktualizovanými ZÚR JČ

Řešeno v platném ÚP. Regionální a nadregionální ÚSES je ve shodě s AZÚR.

- 3) prověřit prostorové podmínky zastavěného území, např. další zastavitelnost s ohledem na území městské, příměstské, venkovské či rozptýlené s ohledem na rozptýlenou zástavbu

Bylo prověřeno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, změna č. 3 navrhla dílčí úpravy v regulativech jednotlivých funkčních ploch.

- 4) prověřit uplatněné žádosti podané ke dni 23.11.2020 s tím, že při vymezení nových ploch je nutné důsledně dodržovat ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona a prokázat jejich nezbytnou potřebu převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF a přírody a krajiny

Jednotlivé lokality navržené změnou č. 3 jsou minimálního rozsahu, jedná se o jednotlivé rodinné domy v kontaktu se zastavěným územím. Výstavba v těchto konkrétních lokalitách je obcí podporována, dle sdělení obce se většinou jedná o výstavbu rodinných domů pro místní občany pro trvalé bydlení. Zastavitelné plochy jsou navrženy na pozemcích se IV. nebo V. třídou ochrany ZPF, navazují na zastavěné území.

Do zadání změny byly zařazeny i požadavky, které jsou z hlediska urbanistické koncepce ochrany přírody a krajiny problematické. Na tuto problematičnost byla obec již před schválením zadání zpracovatelem ÚP upozorňována, na jejich zařazení do změny č. 3 však obec přesto trvala. V odůvodnění jednotlivých změn je na nevhodnost, resp. problematičnost konkrétních zastavitelných ploch upozorněno.

- 5) zajistit pro navrhované území dostatek požární vody pro nové lokality (obec v samostatné působnosti na úseku PO zabezpečuje zdroje vody pro hašení požárů a podmínky pro jejich trvalé použití)

Jednotlivé lokality navržené změnou č. 3 jsou minimálního rozsahu, jedná se o jednotlivé rodinné domy v kontaktu se zastavěným územím. Tyto lokality využívají stávající zdroje požární vody (viz kapitola výrokové části platného ÚP D.2.1)

- 6) místní komunikace budou dimenzovány v souladu s přísl. normami tak, aby umožnily příjezd požárních vozidel

Požadavek součástí platného ÚP.

I.1.2 B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Nové plochy územních rezerv nebyly vymezeny.

I.1.3 C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO,

Nebyly vymezeny nové veřejně prospěšné stavby. Byla upravena poloha VPS VD-04 v novém Dvoře v důsledku úpravy trasy účelové komunikace.

I.1.4 D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI,

Z řešení změny č. 3 nevyplynula potřeba prověřením podmínit rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

I.1.5 E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ,

Variantní řešení nebylo požadováno.

I.1.6 F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ,

Požadavky akceptovány.

I.1.7 G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ POUZE PRO POTŘEBY VYHODNOCENÍ SEA

- A) krajský úřad ze dne 04.09.2018 čj. KUJCK 111837/2018/OZZL/2 požaduje z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. zpracovat vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí
- B) Správa NP Šumava konstatovala dne 30.08.2018 čj. NPS 07371/2018/2-NPS 08039/2018, že návrh změny č. 3 ÚP může mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost dotčeného území soustavy Natura 2000 (EVL Šumava)

Závěry vyhodnocení SEA byly do návrhu z podstatné části zapracovány.

I.1.8 DALŠÍ POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ ZADÁNÍ

Ministerstvo životního prostředí, Praha, ze dne 27.08.2018 čj. MZP/2018/510/1135 –požaduje respektovat a uvést poddolované území po těžbě grafitu – vápenec č. 1080 s názvem „Zdíkov“

Požadované poddolované území je součástí limitů území platného ÚP.

Správa NP Šumava, Vimperk, dne 04.09.2018 čj. NPS 07371/2018/2-NPS 08215/2018 požaduje, aby nebyly navrhovány žádné zastavitelné plochy mimo současné jednotky osídlení (zřízení nových sídelních útvarů), dále v území I. a II. zóny CHKO Šumava, zvláště chráněných lokalit a nenavrhovat zde ani takové funkce, které by mohly podstatně zasáhnout do struktury a funkce ekosystémů

Zadání změny č. 3 požadovalo zařadit do ÚP několik zastavitelných ploch, které se nacházejí ve II. zóně CHKO Šumava. Nové zastavitelné plochy nevytvářejí v území nové sídelní útvary, ale doplňují již dříve vzniklé sídelní jednotky, navazují na jejich zastavěná území.

MěÚ Vimperk, odbor ŠK – státní památková péče, dne 03.09.2018 čj. MUVPK-ŠK 29148/18-HRU požaduje respektovat ochranu areálů a jednotlivých objektů kulturních památek včetně jejich prostředí

- chránit pohledově významná panoramata a vyloučit nežádoucí změny blízkých a dálkových pohledů na areály a objekty kulturních památek
- při rozvoji ploch brát v úvahu jejich reálnost z hlediska technického, časového a ekonomického, ale i architektonického, historického, památkového a krajinářského
- zakreslit do koordinačního výkresu nemovité kulturní památky: venkovská usedlost čp. 9, Masákova Lhota - č. rejstř. 36655/3-3671, venkovská usedlost čp. 78 Masákova Lhota - č. rejstř. 17424/3-3672, skutečný rozsah Zámku čp. 1 Zdíkov - č. rejstř. 15100/3-3926, skutečný rozsah ochrany kostela sv. Petra a Pavla - č. rejstř. 22684/3-3932

Požadavky byly změnou č. 3 akceptovány. Skutečný rozsah chráněných částí Zámku čp. 1 Zdíkov - č. rejstř. 15100/3-3926 nebyl odborem školství, kultury a cestovního ruchu MÚ Vimperk předán, ÚAP tento údaj rovněž neobsahuje. Vzhledem k tomu, že koordinační výkres je zpracován v rozsahu měněných ploch (výřezy A – G) některé požadované úpravy limitů území se projeví v úplném znění ÚP Zdíkov po změně č. 3 (např. skutečný rozsah ochrany kostela sv. Petra a Pavla - č. rejstř. 22684/3-3932).

I.1.9 KONKRÉTNÍ POŽADAVKY ZMĚNY Č. 3

k. ú. Branišov u Zdíkovce

- 1) B1: Rozšíření stávajícího objektu na pozemku parc. č. 14/7 k. ú. Branišov u Zdíkovce.

Požadavek zapracován.

- 2) B2: Změna podmínky zastavění na max. 400 m² pro sklad zahradního nářadí na pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce.

Požadavek zapracován.

k. ú. Hodonín u Zdíkovce

- 3) H1: Plocha pro bydlení na pozemku parc. č. 147/21 k. ú. Hodonín u Zdíkovce

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 4) H2: Truhlářská dílna s bydlením na pozemku parc. č. 171/22 k. ú. Hodonín u Zdíkovce.

Požadavek zapracován. Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno (dále viz požadavek H4).

- 5) H3: Rodinný dům na pozemcích parc. č. 136/2, 137/4, 137/5 k. ú. Hodonín u Zdíkovce

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

k. ú. Masákova Lhota

- 6) M1: Rodinný dům na pozemku parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota.

Požadavek zapracován.

- 7) M2: Doplnkové stavby k rodinnému domu na pozemku parc. č. 802/3 k. ú. Masákova Lhota. Změna Funkčního využití na ZS.3.

Požadavek zapracován.

- 8) M3: Rozšíření plochy BR na pozemcích parc. č. 876/11 a 876/20 k. ú. Masákova Lhota pro doplnkové stavby k rodinnému domu.

Požadavek nebyl po posouzení stavu v území zapracován.

Nebylo doloženo stavební povolení k prováděné doplnkové stavbě na pozemku parc. č. 876/11 k. ú. Masákova Lhota. Povolena zastavěná plocha pro plochy BR je po započtení plochy realizované doplnkové stavby (krytá parkovací stání) vyčerpána.

- 9) M4: Rodinný dům na pozemku parc. č. 21 k. ú. Masákova Lhota.

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 10) M5: Hospodářská usedlost s bytem správce na pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota.

Požadavek zapracován.

- 11) M6: Jihovýchodní část pozemku parc. č. 701/1 k. ú. Masákova Lhota vyjmout z plochy dopravní PD při zachování přístupu k požární nádrži.

Požadavek zapracován.

- 12) M7: Vypustit komunikaci na pozemku parc. č. 715/2 k. ú. Masákova Lhota.

Požadavek částečně zapracován. Byla upraveno trasování komunikace.

k. ú. Račov

- 13) R1: Areál na pozemcích 74/5 – 409/17 k. ú. Račov změnit z funkčního využití RP (Rekreace na plochách přírodního charakteru) na OK (Občanské vybavení komerčního charakteru) – cestovní ruch.

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 14) R2: Bydlení na pozemku parc. č. 91/2 k. ú. Račov.

Požadavek zapracován.

k. ú. Zdíkov

- 15) Z1: Bydlení na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov.

Požadavek zapracován.

- 16) Z2: Změnit funkční využití pozemku parc. č. 288 k. ú. Zdíkov na ZS.3.

Požadavek zapracován.

- 17) Z3: Rodinný dům s ekologickým zázemím na pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov.

Požadavek zapracován.

- 18) Z4: Vypustit povinnost územní studie pro pozemky parc. č. 336/1, 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov v zastavitelné ploše Z37.

Požadavek zapracován částečně.

- 19) Z5: Změnit funkční využití pozemků parc. č. 918/3 a 918/6 k. ú. Zdíkov na ZS.3 pro umístění skladu nářadí.

Požadavek zapracován.

- 20) Z6: Možnost rozšíření stavby na pozemky parc. č. 606, 607, 609/2 k. ú. Zdíkov.

Požadavek zapracován.

- 21) Z7: Rodinný dům na pozemku parc. č. 474 k. ú. Zdíkov.

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 22) Z8: Změna funkčního využití pozemků parc. č. 305/4, 305/7, 305/8, 305/6, 313/3, 409, 417, 450 k. ú. Zdíkov z VS (Výroba, výrobní služby, živnostenské provozy) na BI (Bydlení v rodinných domech příměstské).

Požadavek zapracován.

- 23) Z9: Rodinný dům na pozemku parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov.

Požadavek zapracován.

- 24) Z10: Změnit funkční využití pozemků parc. č. 609/12 a 609/14 k. ú. Zdíkov z RZ na bydlení.

Požadavek zapracován částečně.

- 25) Z11: Bydlení v rodinném domě na pozemku parc. č. 567/13 k. ú. Zdíkov.

Projednávání požadavku bylo v průběhu zpracování návrhu z podnětu obce ukončeno.

I.1.10 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č. 3

k. ú. Masákova Lhota

- 1) M8: Dle odborného prověření rozhledových poměrů při výjezdu na silnici III/14516 v zastavitelné ploše Z9 byla upravena poloha veřejného prostranství PD.

Z důvodu kompenzace záboru ZPF změnou č. 3 a z důvodu polohy části ploch v ochranném pásmu lesa byla zastavitelná plocha omezena a plochy vně zastavitelné plochy zařazeny do funkčních ploch ZS.2 a FP. Vzhledem k omezení rozsahu zastavitelných pozemků s funkčním využitím BV je zrušena povinnost zpracování územní studie pro tuto plochu.

k. ú. Zdíkov

- 2) Z12: Upraveny regulativy pro zastavitelnou plochu Z29.

I.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNU POŘIZOVATELE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ O ZMĚNĚ Č. 3

- 1) Hodonín plocha Z60 a Z61 budou vypuštěny – Z60 je nesouhlas obce na základě jednání s odborem ŽP, Z61 je v podmáčeném území a bez přístupu

Požadavek zapracován. Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 2) Hodonín – změnit pozemky p. č. 30-stavební, 91/2, 94 jako přestavbovou plochu s funkčním využitím smíšená obytná (bydlení s truhlárnou), kde regulace bude odlišná od stávajícího BV (max. zastavěnost stavebního pozemku 25% bez omezení 300m²)

Požadavek zapracován.

- 3) Račov Z65 – vypustit - důvodem je zábor ZPF a nejasné vymezení jednotlivých ploch pro záměry staveb rekreace

Požadavek zapracován. Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 4) Račov Z66-BR lze vyhovět, změnit funkční využití na BV jako ve stávajícím území

Požadavek zapracován.

- 5) Masáková Lhota Z62 bude s podmínkou napojení na obecní kanalizaci

Požadavek zapracován.

- 6) Masáková Lhota – vypustit územní rezervu R2

- Plocha Z63 vypustit - je sporná z hlediska zachování krajinného rázu, sporné je dopravní napojení apod.
- Plocha Z64 lze akceptovat s podmínkou napojení na kanalizaci a vyřešení dopravy

Požadavek zapracován. Územní rezerva R2 a plocha Z63 pokynem pořizovatele vypuštěna

- 7) Masáková Lhota Z9 – podmínka zpracování územní studie bude vypuštěna – dojde k úpravě celé vymezené zastavitelné plochy o 50 m vzdálenost od lesního pozemku, dopravní řešení je již také známé

Požadavek zapracován.

- 8) Masáková Lhota p.č. 802/3 (ozn. M2) bude zde jen doplňková stavba ke stavbě hlavní v ploše ZS.3

Požadavek zapracován.

- 9) Masáková Lhota – prověřit vymezení p. č. 921/5 do zastavitelných ploch a pouze s odborným náhledem urbanisty

Požadavek posouzen a nezpracován (viz J.2.28)

- 10) Zdíkov - plochu Z68-BI lze akceptovat jako „proluku“ v zastavěném území se stejnými podmínkami

Požadavek zapracován.

- 11) Zdíkov - plocha Z67 vyhovět částečně pro 1 RD u stávající komunikace

Požadavek zapracován.

- 12) Zdíkov – vypustit územní rezervu R5 – není možné zokruhovat dopravu, nesouhlas vlastníků

Požadavek zapracován. Územní rezerva R5 pokynem pořizovatele vypuštěna.

- 13) Zdíkov - plocha Z70 (p. č. 838/1) – vyhovět pro 1 RD, ale je nutné zdůvodnění proti závěru Vyhodnocení URU

Požadavek zapracován.

- 14) Zdíkov - plochu Z71 (p. č. 474) vypustit – důvodem je zábor ZPF, nevhodné umístění ke stávající měřicí stanici ČHMÚ, neprošlo Vyhodnocením URU, není výjimka Správy NPŠ

Požadavek zapracován. Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

- 15) Zdíkov (Z6 a Z10) – změna funkčního využití na BI – na p. č. 606 a 607 je požadavek na 1 RD

Požadavek zapracován.

- 16) Doplnit zdůvodnění záboru ZPF

- o již využitých plochách (např. Zdíkov plocha Z33 vydává se SP, Z31 je téměř využita,

- stejně jako plocha Z22, Mas. Lhota plocha Z15 je téměř využita, Z14 a Z54 jsou využité), popř. které další
- je možné zmenšení plochy Z37 (p.č. 334/4 ponechat, 334/1 vyjmout, ...)

Požadavek zapracován. Přehled aktuálního využití zastavitelných ploch na plochách ZPF zapracován (viz. kap. L.1). Zastavitelná plocha Z37 nebyla redukována.

- 17) Umístění panelů FVE na střechách je přípustné za podmínky souhlasu orgánu OPK, bude rozšířeno i na ostatní plochy - v současné době tomu nelze bránit plošně
- umisťování FVE na pozemcích, popř. v nezastavěném území, zatím není v návaznosti na ZÚR JčK možné, pouze na vymezených plochách, tj. u nás v plochách výrobních

Požadavek na umístění panelů FVE na objektech a střechách objektů zapracován. Nemožnost umístění fotovoltaických elektráren na terénu ponechána včetně ploch výrobních. Plochy výrobní jsou určeny pro rozvoj lokální výroby, vytvářející v území nová pracovní místa.

- 18) Je třeba stanovit podmínky pro umisťování bazénů, skleníků – plošný „zákaz“ je neudržitelný

Požadavek zapracován.

- 19) S ohledem na novelu stavebního zákona vydefinovat nepřípustné stavby v nezastavěném území (viz příloha č. 1 a 2 k zákonu č. 283/2021 Sb.)

Požadavek zapracován.

- 20) Upravit regulaci v plochách BI a BR, tedy zmenšit zastavěnost objekty.

Požadavek zapracován.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

J.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území bylo revidováno v rozsahu celého správního území k 30. 11. 2021. Datum platnosti zastavěného území je shodné s Úplným zněním ÚP Zdíkov po změně č. 4 a 5.

Zastavitelné plochy dle kapitoly C.2.1 Zastavitelné plochy s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením nebo územním souhlasem, pro něž bylo rozhodnutí vydáno před vydáním ÚP (08/2010), v nichž byla stavba realizována, jsou ve výrokové části vypuštěny a plochy pozemků těchto rodinných domů jsou zařazeny do zastavěného území a do funkčních ploch s rozdílným způsobem využití.

Realizované stavby v ostatních přestavbových a zastavitelných plochách byly zařazeny do zastavěného území a do funkčních ploch s rozdílným způsobem využití. Označení zastavitelných ploch a hranice zastavitelných ploch jsou v grafické části ponechány.

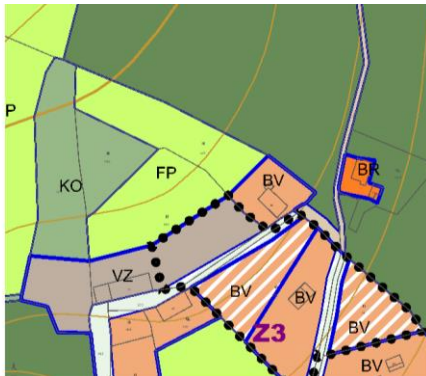
J.2 ZDŮVODNĚNÍ ZMĚN DLE ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3

J.2.1 POŽADAVEK B1

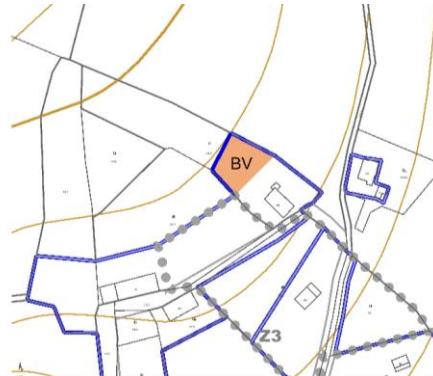
Rozšíření stávajícího objektu na pozemku parc. č. 14/7 k. ú. Branišov u Zdíkovce.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Změna na základě požadavku vlastníka pozemku.

Předmětem změny je část pozemku parcelní číslo 14/7 k.ú. Branišov, který leží na severním okraji zastavěného území místní části sídla Branišov zvané Drviště. Pozemek leží na mírném severozápadním svahu. Ze severní strany je pozemek vymezen lesem na pozemku parc. č. 136/1 k.ú. Branišov u Zdíkovce. Jihozápadním a západním směrem přechází pozemek do krajiny. Přístup na pozemek je z místní komunikace na pozemku parc. č. 23/3 k. ú. Branišov u Zdíkovce, která vede podél jeho jihovýchodní hranice.

Předmětný pozemek náleží k rodinnému domu č.p. 31 na pozemku parc. č. 38 k. ú. Branišov u Zdíkovce. Dům leží v jihovýchodní části dotčeného pozemku, tato část plní funkci zahrady. Zbývající část pozemku tvoří louka. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 14/7 k. ú. Branišov u Zdíkovce vedený jako trvalý travní porost a je součástí zemědělského půdního fondu (BPEJ 9.50.14, IV. třída ochrany ZPF). V ÚP Zdíkov je jihovýchodní část pozemku, navazující na rodinný dům, vymezena jako BV - stav (Plochy bydlení – Bydlení v rodinných domech venkovské), zbývající část je vymezena jako FP - stav (Plochy zemědělské – Louky a pastviny).

Předmětem požadavku je rozšíření plochy BV z důvodu záměru rozšíření stávajícího objektu.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov rozšiřuje stávající plochu BV severozápadním směrem na úkor stávající plochy FP na pozemku parc. č. 14/7 k. ú. Branišov u Zdíkovce o cca 820 m². Vzhledem k tomu že je tato plocha rovněž částečně využívána jako zahrada domu č.p. 31, je plocha BV vymezena jako stávající a je upravena i hranice zastavěného území.

Rozšíření plochy BV není určeno pro výstavbu dalšího samostatného rodinného domu.

J.2.2 POŽADAVEK B2

Změna podmínky zastavění na max. 400 m² pro zahradní nářadí na pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce.



Ortofoto

Platný ÚP Zdíkov

Z3 Návrh

Změna na základě požadavku vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce leží v zastavěném území na východním okraji místní části Drviště. Pozemek leží na mírném severozápadním svahu. Přístupný je ze západní strany z místní komunikace na pozemku parc. č. 760/2 k. ú. Branišov u Zdíkovce. Ze severu a jihozápadu je pozemek vymezen zastavitelnou plochou Z3, určenou pro bydlení BV, pozemky v zastavitelné ploše nejsou prozatím zastavěny. Severovýchodní hranice pozemku je vymezena lesem, jihovýchodní hranice přechází do zalučné krajiny. Na pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce leží tři stavby. Dům č.p. 53 na pozemku parc. č. st. 81 k. ú. Branišov u Zdíkovce, doplňkový objekt na pozemku parc. st. 86 k. ú. Branišov u Zdíkovce a doplňkový objekt nezapsaný v katastru nemovitostí.

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce veden jako trvalý travní porost, součást zemědělského půdního fondu (BPEJ 9.50.14, IV. třída ochrany ZPF).

V ÚP Zdíkov jsou pozemky parc. č. 32/8, st. 81 a st. 86 k. ú. Branišov u Zdíkovce vymezeny jako plocha BV – stav (Plochy bydlení – Bydlení v rodinných domech venkovské).

Předmětem požadavku je změna podmínky zastavění pozemku parc. č. 32/8 na max. 400 m².

Celková plocha pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce je 4020 m². Plocha staveb na pozemcích parc. č. st. 81 a st. 86 k. ú. Branišov u Zdíkovce je 293 m². Stavba nezapsaná v KN má zastavěnou plochu cca 75 m². Celková zastavěná plocha pozemku je 368 m².

Obecnou prostorovou regulací pro plochy BV je stanoveno max. % zastavění 25 %, nejvýše však 300 m².

Zástavba na pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce překračuje stanovenou hranici 300 m², avšak zastavěných 368 m² představuje pouze 9% celkové plochy pozemku. S přihlédnutím k velikosti pozemku parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce se jeví jako přípustné podmíněně povolit požadované navýšení maximálního zastavění pozemku.

Změnou č. 3 ÚP Zdíkov je v textové části upravena funkční a prostorová regulace pro plochy BV, kde v podmíněně přípustném využití je pro pozemek parc. č. 32/8 k. ú. Branišov u Zdíkovce navýšena maximální zastavěná plocha pozemku na 400 m² za podmínky využití tohoto navýšení pro umístění stavby pro uskladnění zahradního nářadí.

V grafické části se změna neprojeví.

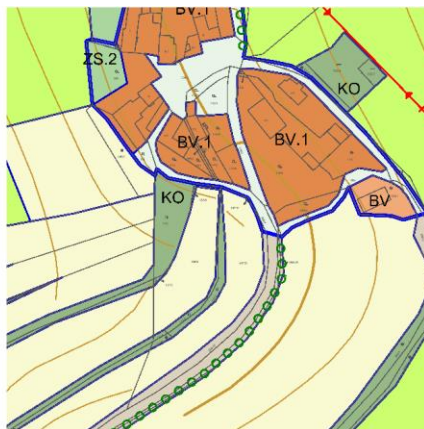
J.2.3 POŽADAVEK H1 A H3

H1: Plocha pro bydlení na pozemku parc. č. 147/21 a 137/2 k. ú. Hodonín u Zdíkovce.

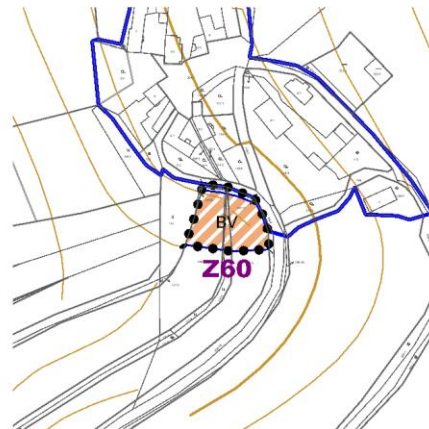
H3: Plocha pro bydlení na pozemku parc. č. 136/2, 137/4, 137/5 k. ú. Hodonín u Zdíkovce.



Ortofoto (vyznačeny požadavky)



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh



Pohled na Hodonín z jihu



Pohled na lokalitu od jihu (příjezd do obce Hodonín)



Změna na základě podnětů vlastníků pozemků.

Odůvodnění návrhu pro společné jednání o návrhu Z3 ÚP.

Pozemky dotčené požadavky H1 a H3 leží na jižním okraji zastavěného území místní části Hodonín. Pozemky podélného tvaru leží v ohybu příjezdové komunikace (III/14515) do Hodonína na horizontu. Jedná se o pohledově exponovanou lokalitu, která se při příjezdu do Hodonína výrazně uplatňuje. Stávající krajinné panorama není v současné době rušeno stávající zástavbou, která je skrytá za horizontem. Lokalita je přístupná od severu, z účelové komunikace na pozemku parc. č. 356/4 k. ú. Hodonín u Zdíkovce, napojené na silnici III/14515. Tato účelová komunikace slouží v současné době pouze k občasnému hospodářskému využití. Výjezd z účelové komunikace na silnici III/14515 je vzhledem k umístění ve vnitřním oblouku na horizontu velmi problematický. Z východu je lokalita ohraničena mezí se vzrostlou zelení (v ÚP Zdíkov vymezená plocha KO), směrem k jihu přechází lokalita do otevřené krajiny. Pozemky parc. č. 136/2 a 147/21 k. ú. Hodonín u Zdíkovce jsou vzájemně odděleny mezí (náletovou zelení zarůstající kamenný snos) na pozemku parc. č. 137/2 a 137/4 k. ú. Hodonín u Zdíkovce.

Pohled na lokalitu od severu (z obce Hodonín), za oplocením na horizontu budoucí odbočení do lokality (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)

V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 147/21 a 136/2 vedeny jako orná půda. Jsou součástí zemědělského půdního fondu (BPEJ 9.36.44, V. třída ochrany ZPF). Pozemky parc. č. 137/2, 137/4 a 137/5 k. ú. Hodonín u Zdíkovce jsou v katastru nemovitostí vedené jako trvalý travní porost, rovněž součástí zemědělského půdního fondu (BPEJ 9.36.44, V. třída ochrany ZPF).

V ÚP Zdíkov jsou pozemky parc. č. 136/2 a 137/4 k. ú. Hodonín u Zdíkovce vymezeny jako FO (Plochy zemědělské - orná půda), pozemky parc. č. 137/2, 137/4 a 137/5 k. ú. Hodonín u Zdíkovce jsou vymezeny jako KO (Plochy přírodní – Ostatní krajinná zeleň).

Předmětem požadavků je vymezit na pozemku parc. č. 136/2 a 147/21 k. ú. Hodonín u Zdíkovce plochu pro bydlení.

MěÚ Vimperk, odbor životního prostředí ve svém vyjádření ze dne 05.01.2017čj. MUVPK-ŽP 25883/18-CTV nedoporučil zařadit požadavek na zástavbu na pozemku parc. č. 147/21 k. ú. Hodonín u Zdíkovce (H1) do změny č. 3 ÚP. Později k tomuto požadavku byl zařazen nový požadavek na pozemku parc. č. 136/2, 137/4, 137/5 k. ú. Hodonín u Zdíkovce (H3). Problematicnost zařazení těchto pozemků do zadání změny č. 3 byla zpracovatelem zastupitelstvu obce před schválením zadání vysvětlena, přesto obec na zařazení obou žádostí do zadání změny č. 3 trvala.

Změnou č. 3 ÚP Zdíkov je navržena zastavitelná plocha **Z60 – Na Vršku**, společná pro požadavek H1 a H3, určená pro max. 2 RD. Funkční vymezení zastavitelné plochy je BV (Bydlení v rodinných domech venkovské) a

PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Zastavitelná plocha je navržena v severní části pozemků v těsné vazbě na zastavěné území, tak aby narušení krajinného horizontu bylo alespoň z části minimalizováno. Požadavkem na urbanistickou koncepci je ustoupit severní hranicí plochy BV minimálně 8 m od severní hranice pozemku parc. č. 356/4 na úkor pozemků parc. č. 136/2 a 147/21 k. ú. Hodonín u Zdíkovce a takto oddělenou plochu vymezit jako plochu PD. Stavby budou umístěny co nejbližší k severní hranici plochy BV, aby se při příjezdu po silnici III/14515 minimálně pohledově uplatňovaly.

Urbanistická hodnota obce Hodonín spočívá v jejím typickém umístění (skrytí) za horizont při příjezdu od Zdíkovce a v poměrné zachovalosti urbanistické struktury původní jižní zástavby obce, kdy jsou historické statky volně kumulovány okolo okrouhlé návsi umístěné v mírném svahu. Dle názoru zpracovatele ÚP je rozšiřování zástavby v takto exponované poloze zcela nevhodné, neboť umístěním nových objektů na krajinném horizontu bude tato urbanistická hodnota nevratně poškozena a otevře se cesta k tlaku na postupné rozšiřování zástavby jižním směrem do svažitého území s charakteristickými kamennými snosy.

Oba pozemky jsou v severní části velmi úzké (každý z pozemků cca 16 m), na svých hranicích zarostlé vysokou zelení. Vzhledem k severojižní orientaci pozemků bude vhodné zakomponování nové zástavby včetně vhodné orientace hřebenů hlavních objektů více než obtížné, v podstatě nemožné.

Je pravděpodobné, že nová zastavitelná plocha bude využita pro rekreační bydlení, takže přínos takovéto zástavby pro obec Zdíkov bude minimální.

Problematické je i vlastní dopravní napojení zastavitelné plochy na silnici III/14515 (Zdíkovec – Hodonín) ve vnitřním oblouku na horizontu. Rozhledové poměry zejména při výjezdu z lokality jsou velmi problematické, směr ke Zdíkovci je kryt stromy rostoucími na vysoké mezi na horizontu. Je pravděpodobné, že tato zeleň bude postupně i vzhledem k blízkosti budoucího objektu odstraněna.

Zpracovatel ÚP nedoporučuje akceptování zastavitelné plochy Z60.

V případě, že zastavitelná plocha bude v průběhu projednávání změny č. 3 akceptována, je podmínkou pro rozhodování o konkrétním stavebním záměru zpracování „biologického“ hodnocení závažného zásahu podle §67 zákona o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) osobou s příslušnou autorizací. Rozsah průzkumu a hodnocení může být upřesněn orgánem ochrany přírody na základě žádosti stavebníka. Dále viz VVURÚ.

Zpracovatel doporučuje provést biologické hodnocení pro oba uvažované rodinné domy v zastavitelné ploše současně (v jednom hodnocení).

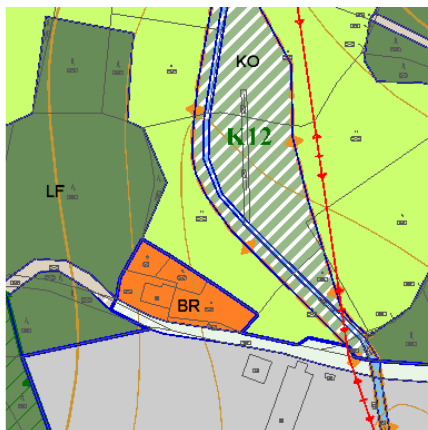
Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

J.2.4 POŽADAVEK H2

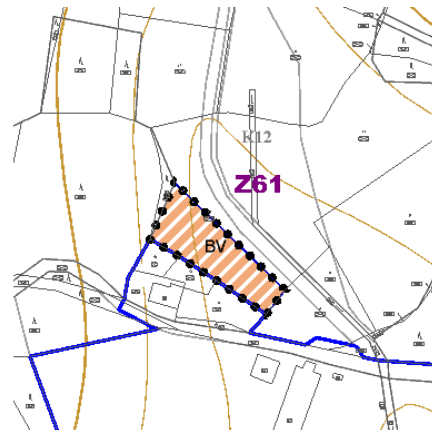
Truhlářská dílna s bydlením na pozemku parc. č. 171/22 k. ú. Hodonín u Zdíkovce.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Odůvodnění návrhu pro společné jednání o návrhu Z3 ÚP.

Lokalita leží v jihozápadní části k. ú. Hodonín u Zdíkovce, v blízkosti stávajícího areálu pily. Pozemek parc. č. 171/22 k. ú. Hodonín u Zdíkovce navazuje na zastavěné území vymezené v ÚP Zdíkov, konkrétně na zahradu domu č.p. 24 (pozemek parc. č. 28 k. ú. Hodonín u Zdíkova), ke které přiléhá ze severní strany. Pozemek parc. č. 171/22 k. ú. Hodonín u Zdíkovce je ze západní strany vymezen lesem, z východní strany zamokřenou údolnicí, resp. občasnou vodotečí a směrem na sever přechází do zalučňené krajiny. Území se mírně svažuje k jihu.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a je součástí zemědělského půdního fondu (BPEJ 9.69.01, V. třída ochrany ZPF).

V ÚP Zdíkov je dotčený pozemek vymezen jako plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny). Území zamokřené údolnice je funkčně vymezeno jako návrhová plocha KO (Plochy přírodní – Ostatní krajinná zeleň) a W (Vodní plochy a toky) a současně jako interakční prvek. Louka je v údolnici výrazně podmáčená, západní část je v OP lesa, je tu pravděpodobný výskyt chráněných druhů živočichů (plazi, obojživelníci, hmyz). Pozemek není pro zástavbu vhodný.

Předmětem požadavku je vymezit na pozemku parc. č. 171/22 k. ú. Hodonín u Zdíkovce plochu pro výstavbu truhlářské dílny s bydlením.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje v jihovýchodní části pozemku parc. č. 171/22 k. ú. Hodonín u Zdíkovce zastavitelnou plochu **Z61 – U Pily** s funkčním využitím BV (Bydlení v rodinných domech venkovské). Plocha je určena pro výstavbu truhlářské dílny a rodinného domu pro provozovatele dílny. Požadavkem na urbanistickou koncepci je stanovena ochrana přírodního biotopu zamokřené údolnice (plocha KO). Stavby vč. terénních úprav a zpevněných ploch budou umístěny mimo trvale zamokřené části pozemku. Přístup na pozemek bude přednostně řešen přes pozemek parc. č. 171/25 k. ú. Hodonín u Zdíkovce.



Pohled na lokalitu od severozápadu (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)

Výstavba truhlárny v zastavitelné ploše je podmíněna vhodným uspořádáním staveb za účelem hlukového odclonění rekreačního objektu na pozemku pac. č. st. 28 k. ú. Hodonín u Zdíkovce a hlukového odclonění pozemků náležejících k tomuto objektu. V případě výstavby rodinného domu a truhlárny může být zastavěná plocha objekty navýšena na 400 m². Zpevněné plochy na pozemku budou minimalizovány.

Podmínkou pro rozhodování o konkrétním stavebním záměru je zpracování „biologického“ hodnocení závažného zásahu podle §67 zákona o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) osobou s příslušnou autorizací. Rozsah průzkumu a hodnocení může být upřesněn orgánem ochrany přírody na základě žádosti stavebníka. Dále viz VVURÚ.

Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno. Požadavek žadatele je nově realizován pokynem pořizovatele v navržené přestavbové ploše P4 (označeno jako požadavek H4).

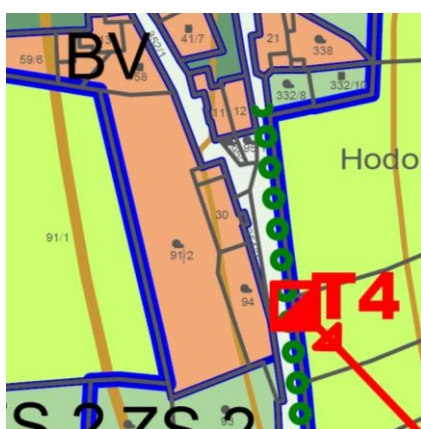
Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

J.2.5 POŽADAVEK H4

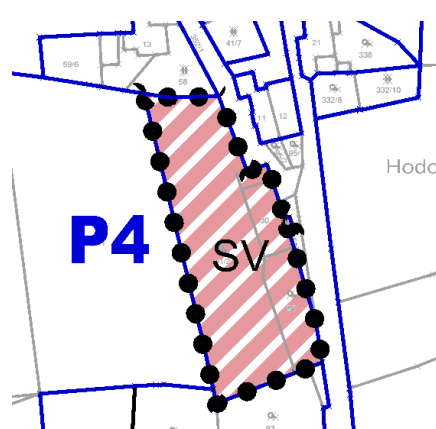
Lokalita vymezena pokynem pořizovatele po společném jednání po dohodě s žadatelem o změnu H2, tj. v souvislosti s žádostí o výstavbu truhlářské dílny v Hodoníně.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Lokalita leží v jižní části zastavěného území centrální části sídla Hodonín. Jedná se o pozemky parc. č. 30 st., 91/2 a 94 k.ú. Hodonín u Zdíkovce. Pozemky leží západně při komunikaci procházející ve směru sever – jih Hodonínem, Západně od pozemků navazuje volná krajina. Území se mírně svažuje k východu.

V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 91/2 a 94 k.ú. Hodonín u Zdíkovce vedeny jako zahrady, jsou součástí zemědělského půdního fondu (BPEJ 9.36.44, 9.73.11, V. třída ochrany ZPF).

V ÚP Zdíkov jsou dotčené pozemky vymezeny jako BV (Plochy bydlení – Bydlení v rodinných domech venkovské).

Předmětem pokynu je vymezení na pozemcích parc. č. 30 st., 91/2 a 94 k.ú. Hodonín u Zdíkovce přestavbou plochu pro výstavbu truhlářské dílny s bydlením.

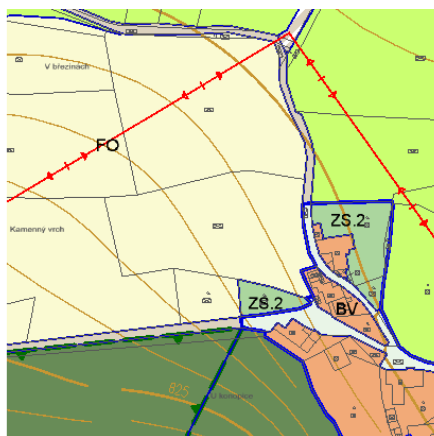
Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje na pozemcích parc. č. 30 st., 91/2 a 94 k.ú. Hodonín u Zdíkovce přestavbou plochu **P4 – Hodonín - truhlárna** s funkčním využitím SV (Plochy smíšené obytné – Bydlení smíšené venkovské). Plocha je určena pro jeden rodinný dům a truhlářskou dílnu. Požadavkem na urbanistickou koncepci je stanovená podmínka splnění hygienických limitů vztažených k okolním rodinným domům a jejich pozemkům.

J.2.6 POŽADAVEK M1

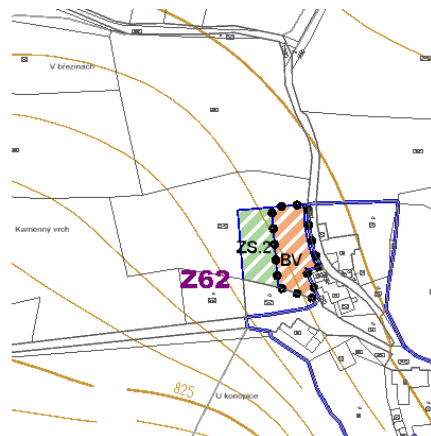
Rodinný dům na pozemku parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota leží na severozápadním okraji zastavěného území Masákovy Lhoty. Lokalita se rozkládá na mírném východním svahu. Pozemek přilehá ze severozápadu ke stávající zástavbě. Z východní strany je vymezen účelovou komunikací na pozemku parc. č. 1074/1 k. ú. Masákova Lhota, směrem na sever a na západ přechází do volné krajiny. Pozemek je přístupný z veřejného prostranství na pozemku parc. č. 1074/1 a 1072/2 k. ú. Masákova Lhota.

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota veden jako orná půda ve IV. (BPEJ 9.50.14) a převážně V. (BPEJ 9.37.56) třídě ochrany ZPF.

Pozemek leží ve III. zóně CHKO Šumava.

V územním plánu je lokalita funkčně vymezena jako plocha FO (Plochy zemědělské - orná půda).

Předmětem požadavku je vymezení na pozemku parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota plochu pro výstavbu rodinného domu.



Pohled na lokalitu od severu (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje v jihovýchodní části pozemku parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota zastavitelnou plochu **Z62 – Pod Kamenným vrchem**. Rozsah plochy navazuje na hranici zastavěného území a funkční plochu ZS.2 vymezenou na pozemku parc. č. 138/2 k. ú. Masákova Lhota. V zastavitelné ploše Z62 jsou vymezeny návrhové funkční plochy PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní) a BV (Bydlení v rodinných domech venkovské). Plocha PD je vymezena podél východního okraje zastavitelné plochy tak, že východní hranice plochy BV ustoupí do pozemku parc. č. 136/16 a bude vymezena rovnoběžně s východní hranicí pozemku parc. č. 1074/1 ve vzdálenosti min. 8 m. Zbývající část zastavitelné plochy je funkční plochu BV o výměře 0,12 ha.

Funkční plocha ZS.2 (Zeleň ostatní specifická – nezastavitelné zahrady) vně západní hranice zastavitelné plochy Z62 je vymezena v prodloužení západní hranice pozemku parc. č. 138/2 k. ú. Masákova Lhota v délce 44 m. Funkční plocha ZS.2 má výměru 0,1 ha.

Podmínkou výstavby je připojení zastavitelné plochy na splaškovou kanalizaci v Masákově Lhotě.

J.2.7 POŽADAVEK M2

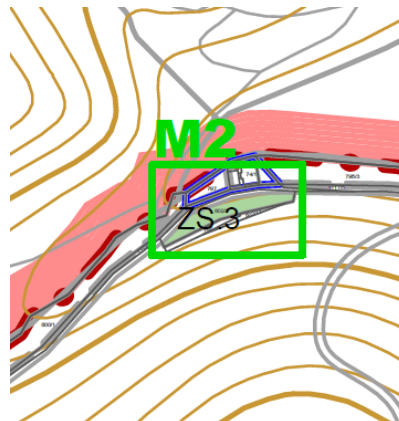
Doplňkové stavby k rodinnému domu na pozemku parc. č. 802/3 k. ú. Masákova Lhota. Změna Funkčního využití na ZS.3.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 802/3 k. ú. Masákova Lhota leží na severozápadním okraji k. ú. Masákova Lhota, v blízkosti osady Bláhov (SÚ Stachy) v údolí toku Spůlka. Majetkově pozemek náleží k domu č.p. 68 na pozemku parc. č. 74/1 k. ú. Masákova Lhota, od kterého je oddělen veřejnou cestou (parc. č. 1117/3 k. ú. Masákova Lhota).

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 802/3 k. ú. Masákova Lhota veden jako trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.72.01). Na pozemku stojí doplňková stavba k rodinnému domu, která není vedena v KN.

Pozemek leží ve II. zóně CHKO Šumava.

V ÚP Zdíkov je pozemek vymezen jako plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny).

Požadavek spočívá v převedení pozemku do funkčních ploch ZS.3 (Zeleň ostatní specifická – zahrady s možností doplňkové stavby ke stávajícímu rodinnému domu č.p. 68 na pozemku na pozemku parc. č. 74/1 k. ú. Masákova Lhota,

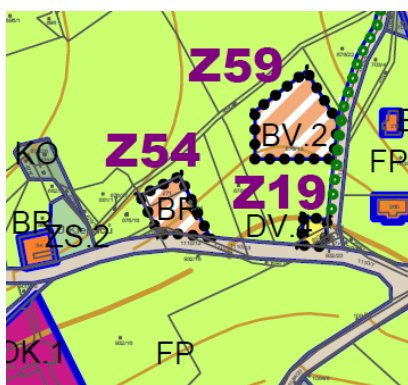
Změna č. 3 ÚP Zdíkov převádí pozemek parc. č. 802/3 k. ú. Masákova Lhota do funkčních ploch ZS.3 (Plochy zeleně – Zeleň ostatní specifická – zahrady s možností staveb pro chov domácího zvířectva), ve které funkční regulativy připouští umístění jedné doplňkové stavby k rodinnému domu č.p. 68 za podmínky, že zastavěná plocha nepřekročí 50 m² a pozemek nebude oplocen vzhledem k tomu, že leží v CHKO a nesouvisí přímo s rodinným domem.

J.2.8 POŽADAVEK M3

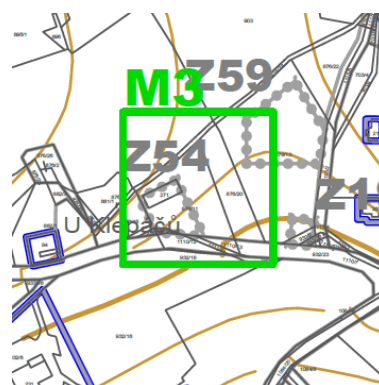
Rozšíření plochy BR na pozemcích parc. č. 876/11 a 876/20 k. ú. Masákova Lhota pro doplňkové stavby k rodinnému domu.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Zastavitelná plocha Z54 – K Churáňovu je vymezena na pozemku parc. č. 876/10 k. ú. a části pozemku parc. č. 876/11 k. ú. Masákova Lhota. Lokalita leží cca 150 m západně od rozcestí silnic III/14516 a III/14516a západně od Nového Dvora. Pozemky se rozkládají severně od silnice III/14516a na mírném severním svahu v blízkosti horizontu mezi Novým Dvorem a údolím před Churáňovem. Jedná se o lokalitu ve volné zalučně krajině s nádhernými výhledy na hřeben Šumavy. V okolí se nachází několik usedlostí rozptýlených v krajině, cca 150 m jihozápadně od lokality se nachází plocha občanské vybavenosti OK.1 s hotelem a restaurací se zázemím. Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO Šumava.

Zastavitelná plocha Z54 je funkčně vymezena jako plocha BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině) Hlavním využitím zastavitelných ploch jsou rodinné domy izolované, situované na neoplocených pozemcích volně přecházejících do krajiny. Rodinný dům v zastavitelné ploše není oplocen, je však minimálně ze jižní strany neprostupně ohraničen zemním valem, který východně od zastavitelné plochy významně přesahuje tuto zastavitelnou plochu. Za západním zemním valem se nacházejí krytá parkovací stání. Výška zemních valů dosahuje výšky až 3,5 m, čímž zcela blokuje rozhled do krajiny z komunikace. Problém zemních valů ve stávajícím rozsahu spočívá s největší pravděpodobností v nutnosti uskladnit významné množství výkopové zeminy, nahromaděné po realizaci terénních úprav (srovnání svažitého terénu do roviny snížením terénu na úroveň vstupů do objektu) výkopové jámy pro podsklepení celého objektu). Bilance zemin měla být

řešena v dokumentaci pro stavební povolení a ve stavebním povolení. Vymezení pozemků zemními valy je nehledě na regulativy ÚP v tomto krajinářsky jedinečném území zcela nevhodné a nežádoucí.

Obecnou prostorovou regulací pro plochy BR je stanovena zastavitelnost následovně „max. plocha zastavění 300 m², z toho stavba hlavní - rodinný dům o minimální výměře 160 m², nejvýše však 240 m², rodinný dům v zastavitelných plochách smí obsahovat max. dvě bytové jednotky, stavby doplňkové (a podmíněně přípustné dle funkčních regulativů) max. do vyčerpání celkové plochy zastavění pozemku“. Výměra zastavitelné plochy Z54 je 1100 m². V zastavitelné ploše Z54 je na pozemku parc. č. st. 271 k. ú. Masákova Lhota umístěna hlavní stavba s výměrou 271 m². Maximální plocha zastavění hlavní stavbou je tedy překročena o 31 m². Na pozemku parc. č. 876/11 probíhá výstavba doplňkové stavby o výměře cca 110 m². (situace s vyznačením stavby doplňkové nebyla SÚ předána) Celková max. zastavěná plocha, pokud doplňkové stavby nepřekročí 110 m², bude 381 m² tedy rovněž překročena o 31 m².



Stavba doplňková v zastavitelné ploše Z54 (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)



Výhled do údolí Spůlky a k Churáňovu v roce 2016 (foto mapy.cz)



Clonící valy podél silnice III/14516a realizované i mimo zastavitelnou plochu Z54 (foto ASH s.r.o.)



Západní val podél silnice III/14516a kryje (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)



Clonící valy podél silnice III/14516a realizované i mimo zastavitelnou plochu Z54 (foto ASH, s.r.o.)



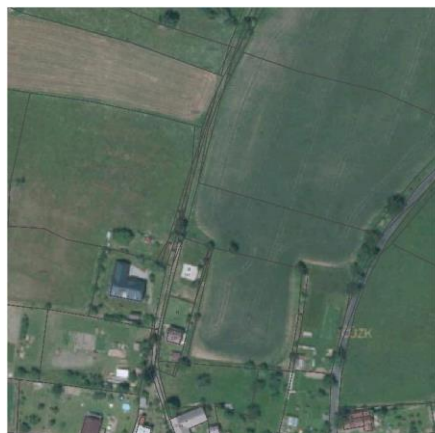
Krytá parkovací stání za zemním valem podél silnice III/14516a (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)

Požadavek na změnu ÚP Zdíkov spočívá v rozšíření zastavitelné plochy Z54 na pozemku 876/11 a na pozemek 876/20 k. ú. Masákova Lhota.

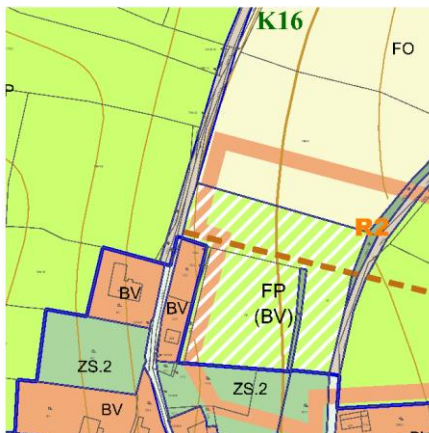
Z důvodu aktuálního překročení územním plánem povolené zastavěné plochy objekty na pozemku, z důvodu již realizovaných krytých parkovacích stání a z důvodu nevhodného urbanistického řešení zejména doplňkové stavby včetně zemních valů není požadavek zvýšení max. zastavěné plochy v Z54 akceptován.

J.2.9 POŽADAVEK M4

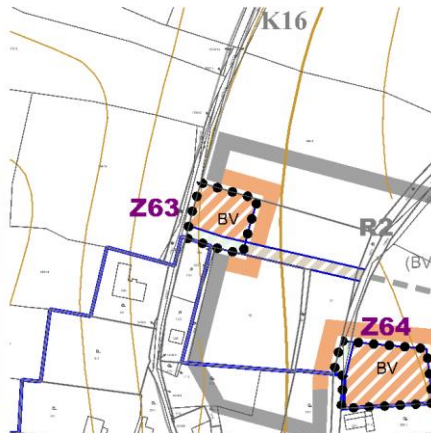
Rodinný dům na pozemku parc. č. 21 k. ú. Masákova Lhota.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Odůvodnění návrhu pro společné jednání o návrhu Z3 ÚP.

Pozemek parcelní číslo 21 k. ú. Masákova Lhota leží na severním okraji zastavěného území Masákovy Lhoty, kde přilehá k pozemku parc. č. 13/2 k. ú. Masákova Lhota, na kterém probíhá výstavba RD. Lokalita se rozkládá na mírném východním svahu pod úbočím Kamenného vrchu a tvoří přechod zástavby do volné krajiny.

V katastru nemovitostí je dotčený pozemek vedený jako orná půda ve IV. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.50.14). Užíván je pro zemědělské účely. Přístup na pozemek je z účelové komunikace na pozemku parc. č. 1078/14 k. ú. Masákova Lhota.

Pozemek leží ve III. zóně CHKO Šumava.

V ÚP Zdíkov je dotčená plocha vymezena jako návrhová plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny) a současně leží ve vymezené územní rezervě **R2** určené pro bydlení BV (Bydlení v rodinných domech venkovské). Přístup k nemovitostem podél stávající komunikace na pozemcích západně od předmětné lokality je velmi problematický, šířka tohoto veřejného prostranství je v nejužších místech pouze 2,4 m. Z tohoto důvodu byla platným územním plánem navržena územní rezerva pro dopravní obsluhu R2 i dalších stávajících nemovitostí. Tato územní rezerva dopravní trasy vede i přes dotčený pozemek.

Požadavek spočívá ve vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD na pozemku parc. č. 21 k. ú. Masákova Lhota.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje zastavitelnou plochu **Z63 – U Pískovny** v západní části pozemku parc. č. 21 k. ú. Masákova Lhota určenou pro výstavbu 1 rodinného domu. Funkční vymezení zastavitelné plochy je BV (Bydlení v rodinných domech venkovské) a PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Záměr není v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP Zdíkov a je umístěn v ploše územní rezervy pro bydlení. Požadavkem na urbanistickou koncepci je vymezení funkční plochy PD o min. šířce 8 m při jižní hranici zastavitelné plochy, určené pro obousměrnou komunikaci. Na tuto plochu PD navazuje funkční plocha DS o min. šířce 8 m, vedená v trase vymezené pro dopravní obsluhu této územní rezervy R2. Vymezení funkční plochy PD a DS a její převod do majetku obce je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše. Je doporučeno připojení zastavitelné plochy na splaškovou kanalizaci v Masákově Lhotě.

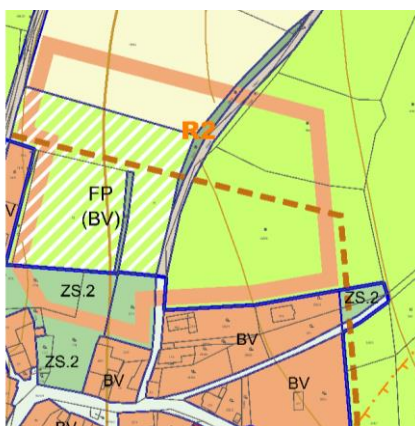
Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno. Územní rezerva R2 byla zrušena.

J.2.10 POŽADAVEK M5

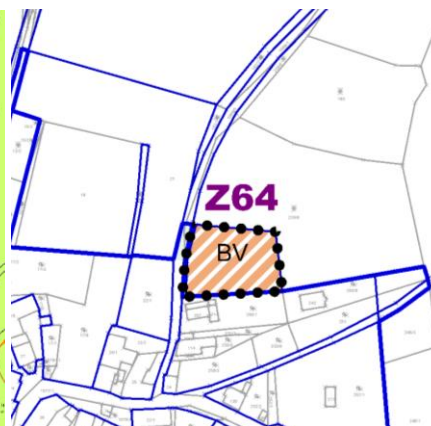
Hospodářská usedlost s bytem správce na pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parcelní číslo 226/8 k. ú. Masákova Lhota leží na severním okraji zastavěného území Masákovy Lhoty, kde přilehá zahradám domů č.p. 12 a č.p. 146. Lokalita se rozkládá na mírném východním svahu pod úbočím Kamenného vrchu a tvoří přechod zástavby do volné krajiny.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost ve IV. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.50.14) a je užíván pro zemědělské účely. Přístup na pozemek je z účelové komunikace na pozemku parc. č. 1069/5 resp. 1069/4 k. ú. Masákova Lhota.

Pozemek leží ve III. zóně CHKO Šumava.

V ÚP Zdíkov je dotčená plocha funkčně vymezena jako FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny) a současně leží ve vymezené územní rezervě **R2** určené pro bydlení BV. Přes dotčený pozemek je vedena trasa pro dopravní obsluhu územní rezervy R2.

Požadavek spočívá ve vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu hospodářské usedlosti s bytem správce na pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje pro tento záměr v jihozápadní části pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota zastavitelnou plochu **Z64 – Na Hradech**. Záměr není v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP Zdíkov. V zastavitelné ploše je vymezena funkční plocha BV (Bydlení v rodinných domech venkovské) a PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Požadavkem na urbanistickou koncepci je vymezení podél západní hranice zastavitelné plochy veřejné prostranství PD o min. šířce 8 m, tj. západní hranici funkční plochy BV vymezení rovnoběžně se západní hranicí pozemku parc. č. 1069/5 k. ú. Masákova Lhota ve vzdálenosti min. 8 m, tj. plocha PD bude rozšířena na úkor pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota. Vymezení funkční plochy PD na pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota a její převod do majetku obce je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše.

Připojení zastavitelné plochy na splaškovou kanalizaci v Masákově Lhotě je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše.

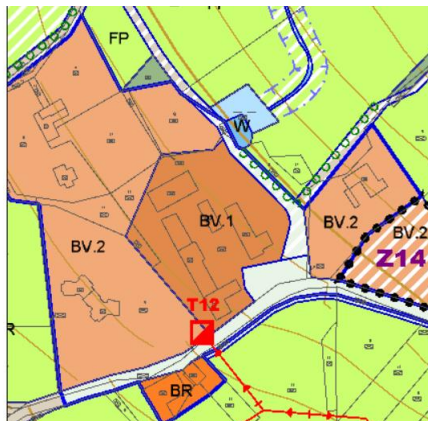
Pokynem pořizovatele po společném jednání byla plocha územní rezervy R2 vyřazena z ÚP.

J.2.11 POŽADAVEK M6

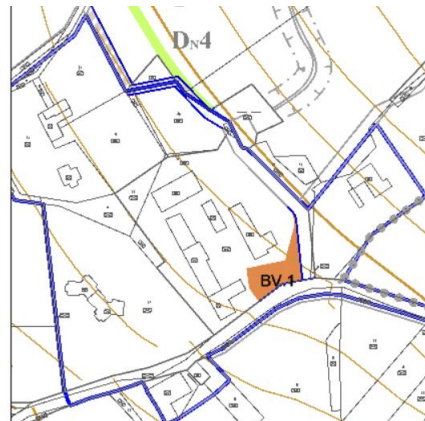
Jihovýchodní část pozemku parc. č. 701/1 k. ú. Masákova Lhota vyjmout z plochy dopravní PD při zachování přístupu k požární nádrži.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 701/1 k. ú. Masákova Lhota leží při silnici III/14516, západně od centrální části osady Nový Dvůr. Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako manipulační plocha je součástí bývalého hospodářského dvora ve funkční ploše BV.1 (Bydlení v RD venkovské – v uzavřených zemědělských dvorech). Jihovýchodní část pozemku byla v minulosti využívána pro točnu autobusů. V posledních letech se autobusy otáčejí na křižovatce silnic III/14516 a III/14516a cca 220 m od původní točny.

V ÚP Zdíkov je v jihovýchodní části pozemku a podél jeho východní a severovýchodní hranice vymezena funkční plocha PD stav, resp. návrh (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Stavová plocha při silnici III/14516 slouží jako obratiště vozidel. Návrhová plocha podél severovýchodní hranice je vymezena jako přístupová cesta k požární nádrži na pozemku parc. č. 715/3 k. ú. Masákova Lhota, na kterou navazuje návrhová plocha DS (Doprava silniční) na pozemku 715/2 k. ú. Masákova Lhota (viz. bod J.2.11). Toto dopravní propojení bylo navrženo v platném územním plánu zejména vzhledem ke kritické situaci v zimním období, kdy cesta na horizontu nad Novým Dvorem na pozemku parc. č. 1115/2 k. ú. Masákova Lhota je

neudržovatelná, neboť okamžitě po jejím zprůchodnění dochází k opětovnému zavátí cesty sněhem. Přitom i v zimním období je nutné zajistit přístupnost samot severně od Nového Dvora.

Požadavek na změnu ÚP spočívá v převedení stavové plochy PD v jihovýchodní části předmětného pozemku na plochu BV.1. Přístup k požární nádrži zůstává zachován.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov upravuje vymezení plochy PD na šířku min. 8 m od východní a severovýchodní hranice pozemku parc. č. 701/1 k. ú. Masákova Lhota, V případě nutnosti kácení dřevin pro realizaci cesty je vhodné uložit náhradní výsadbu (viz VVURÚ).

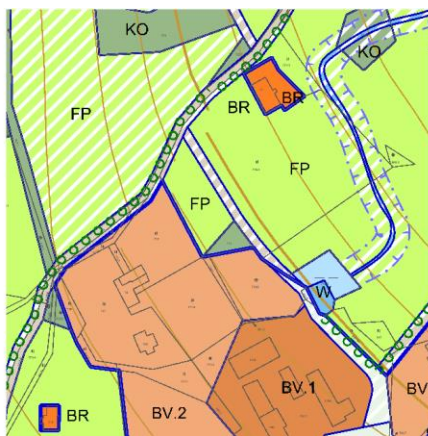
Část pozemku nezahrnutou do ploch DS vymezuje jako BV.1. Veřejně prospěšná stavba VD-04 vymezená pro přístup k požární nádrži se v rozsahu pozemku 701/1 k. ú. Masákova Lhota nemění.

J.2.12 POŽADAVEK M7

Vypustit komunikaci na pozemku parc. č. 715/2 k. ú. Masákova Lhota.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 715/2 k. ú. Masákova Lhota leží jihozápadně od osady Nový Dvůr, navazuje na zástavbu ležící severně od silnice III/14516.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.40.68 a 9.50.54). Pozemek je užíván jako louka.

Pozemek leží ve III. zóně CHKO Šumava.

V ÚP Zdíkov je pozemek vymezen jako stavová funkční plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny).

Pozemkem prochází ve směru JV-SZ návrhová plocha DS (Doprava silniční) š. 6 m pro účelovou komunikaci tvořící propojení od požární nádrže na pozemku parc. č. 715/3 k. ú. Masákova Lhota, resp. silnice III/14516 na účelovou komunikaci na pozemku parc. č. 1115/12 k. ú. Masákova Lhota (VPS VD-04). Toto dopravní propojení bylo navrženo v platném územním plánu zejména vzhledem ke kritické situaci v zimním období, kdy cesta na horizontu nad Novým Dvorem na pozemku parc. č. 1115/2 k. ú. Masákova Lhota je neudržovatelná, neboť okamžitě po jejím zprůchodnění dochází k opětovnému zavátí cesty sněhem. Přitom i v zimním období je nutné zajistit přístupnost samot severně od Nového Dvora.

Požadavek na změnu ÚP spočívá ve zrušení vymezené návrhové plochy DS na pozemku parc. č. 715/2 k. ú. Masákova Lhota.

Změna ÚP Zdíkov zohledňuje požadavek na zrušení návrhu účelové komunikace pouze částečně, a to změnou trasy, ve které je vymezena. Navržená komunikace tvoří důležité propojení v území. V ÚP Zdíkov je pro ni vymezena veřejně prospěšná stavba VD-04. Vypuštění této komunikace z ÚP by negativně ovlivnilo dopravní vazby v území. Z důvodu zachování celistvosti pozemku parc. č. 715/2 k. ú. Masákova Lhota je účelová

komunikace vedena po společné hranici pozemků parc. č. 713 a 714/2 resp. 714/1 k. ú. Masákova Lhota a dále podél společné hranice pozemků parc. č. 712 a 715/2 k. ú. Masákova Lhota. VPS VD-04 je v rozsahu upravené trasy komunikace rovněž upravena.

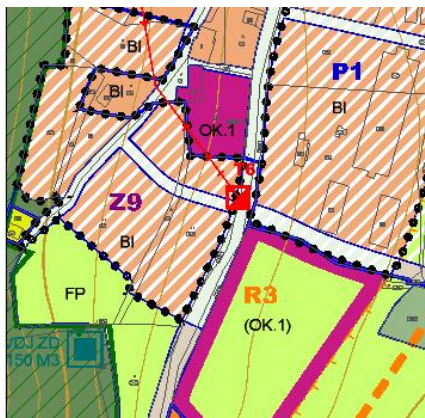
V případě nutnosti kácení dřevin pro realizaci cesty přes pozemek parc. č. 713 k. ú. Masákova Lhota je vhodné uložit náhradní výsadbu (viz VVURÚ).

J.2.13 POŽADAVEK M8

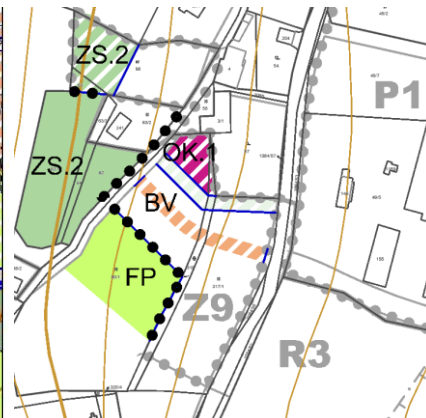
Úprava polohy veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z9 Pod Lesem.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu obce.

Územním plánem byla vymezena zastavitelná plocha Z9 Pod Lesem. V požadavcích na urbanistickou koncepci bylo stanoveno, že lokalitou bude vedena komunikace, zpřístupňující navrhovanou zástavbu v zastavitelné ploše a stávající zástavbu na pozemcích nad silnicí III/14516 a že tato komunikace bude spolu s navrženou místní komunikací v lokalitě P1 vytvářet průsečnou křižovatku se silnicí III/14516.

V rámci přípravy zpracování územní studie této zastavitelné plochy bylo provedeno zaměření stávajícího stavu a byly prověřeny rozhledové poměry na budoucí komunikaci v zastavitelné ploše při výjezdu na silnici III/14516 (2021/08, Marek Bořík, Projekční kancelář). Vzhledem k umístění stávající trafostanice na pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota je nutné navrhované veřejné prostranství s obousměrnou komunikací posunout na severní hranici pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota. Z tohoto důvodu je navržena úprava grafické části a úprava znění Požadavků na urbanistickou koncepci. V rámci prověření rozhledových poměrů je konstatováno:

„V současné době se místo pro umístění významného sjezdu - napojení obytné zóny nachází v extravilánu, hned za začátkem/koncem obce, což je nevyhovující. Je tedy navrženo posunutí současného svislého dopravního značení označující začátek a konec obce o cca 89,40 m od současné polohy značek směrem od centra obce.

Dle ČSN 73 6110 připojení významného sjezdu – napojení obytné zóny, po přeložení současného stožáru a trafostanice mimo rozhledový trojúhelník, vyhovuje.“

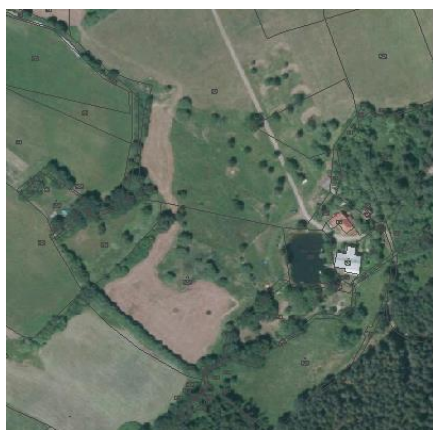
Dále je posouzením konstatováno, že do doby přeložení současného stožáru a trafostanice mimo rozhledový trojúhelník může být v místě budoucího významného sjezdu realizován samostatný sjezd pro obsluhu jednoho rodinného domu na pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota.

Nutno upozornit na skutečnost, že oddělení a převedení části pozemku parc. č. 317/1 k. ú. Masákova Lhota pro budoucí veřejný prostor – obytnou zónu do majetku obce je podmínkou výstavby prvního rodinného domu na tomto pozemku.

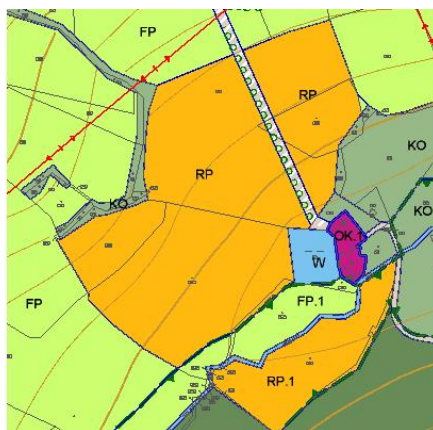
Z důvodu polohy části ploch v ochranném pásmu lesa (50 m) a z důvodu kompenzace záboru ZPF změnou č. 3 a byla zastavitelná plocha omezena a plochy vně zastavitelné plochy zařazeny do funkčních ploch ZS.2 a FP. Vzhledem k omezení rozsahu zastavitelných pozemků s funkčním využitím BV a vzhledem k dořešení polohy veřejného prostranství navazujícího na silnici III/14516 je zrušena povinnost zpracování územní studie pro tuto plochu. Ve výrokové části v kapitole C.2 jsou nově specifikovány max. počty rodinných domů na jednotlivých pozemcích, u vybraných pozemků rodinných domů je specifikován přístup na tyto pozemky, jsou blíže určeny prostorové regulativy.

J.2.14 POŽADAVEK R1

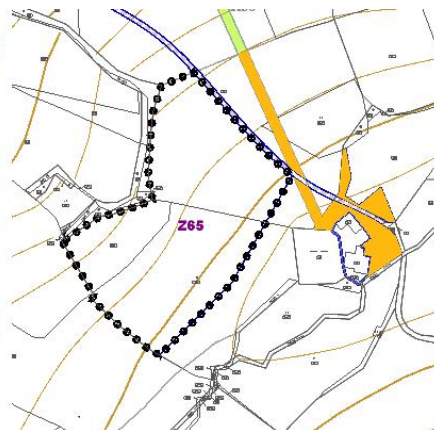
Areál na pozemcích 74/5 – 409/17 k. ú. Račov změnit z funkčního využití RP (Rekreace na plochách přírodního charakteru) na OK (Občanské vybavení komerčního charakteru) – cestovní ruch.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Odůvodnění návrhu pro společné jednání o návrhu Z3 ÚP.

Areál autokempu Kateřinský mlýn v Račově leží ve východní části správního území Zdíkova, de-facto ve volné krajině, v údolí Košinského potoka. Na pozemcích 74/5 – 409/17 k. ú. Račov je vymezena funkční plocha RP (Rekreace na plochách přírodního charakteru) rozkládající se na jihovýchodním svahu nad bývalým mlýnským rybníkem na pozemku parc. č. 108 k. ú. Račov. Zázemí kempu je umístěno v ploše OK.1 (Občanská vybavenost komerčního charakteru – služby cestovního ruchu). Od plochy OK.1 je severním směrem vedena návrhová funkční plocha DS pro přístupovou účelovou komunikaci spojující autokemp se silnicí III/14517. V současné době je tato cesta k obsluze kempu využívána. Komunikace dělí plochu RP na větší (2,859 ha) západní část a menší (0,8 ha) východní část. V plochách RP nejsou přípustné stavby trvalého charakteru s výjimkou staveb zemních. Část ploch svažitých ploch leží v mírné údolnici a je trvale podmáčená.

Požadavek na změnu ÚP spočívá v žádosti o změnu funkčního využití ploch RP na plochy OK, resp. OK.1. Důvodem požadavku je záměr výstavby rekreačních objektů (viz. Studie „Camping Račov“, zpracovatel: ORESTA architektura, viz. obrazové přílohy). Architektonická studie předkládá variantu řešení zástavby rozmístěním cca 10 izolovaných jednopodlažních rekreačních objektů, zapuštěných částečně do terénu, přístupných vždy ve dvojicích z páteřní komunikace. Součástí návrhu je i dům pro správce a provozní budova údržby. Jednotlivé stavby jsou rozmístěny v odstupech cca 30 m a více. Uvažovaná zastavěná plocha objektů je cca 100 – 130 m² vč. souvisejících zpevněných ploch.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov zpracovává požadavek částečně.

Z hlediska základní koncepce ÚP Zdíkov, bod B.1 Výrokové části – „důsledná ochrana krajinného rázu omezením zastavitelných ploch ve volné krajině“, bod B.2 – „ochrana přírodních hodnot – louky a pastviny v okolí sídla Račov“, je nežádoucí, aby v dotčeném území vznikly objekty pro rekreaci vázané na vlastnictví

nebo dlouhodobý pronájem soukromým subjektům, případně užívané pro trvalé bydlení. Realizaci záměru v celé ploše dle Studie „Camping Račov“ budou v území prováděny poměrně rozsáhlé terénní úpravy. Vedení komunikací je navrženo v úrovni pochozích střech polozapuštěných rekreačních objektů. Vzhledem k velmi mírnému svahu v převažující části funkční plochy RP bude niveleta komunikací výrazně navyšována, resp. terén pod obytnými objekty bude výrazně snižován. Je otázkou, zda se všechny vzrostlé stromy v ploše pozemku nacházejí mimo tyto terénní úpravy a zda bude vzrostlá zeleň skutečně zachována.

Z výše uvedených důvodů jsou přírodní plochy autokempu ponechány ve funkčním vymezení RP, v západní části těchto ploch je vymezena zastavitelná plocha Z65. Pro tuto zastavitelnou plochu jsou funkčními a prostorovými regulativy stanoveny specifické podmínky (viz Výroková část změny č. 3 ÚP Zdíkov v kapitole C.2.2 a F.4.2 v regulativech pro plochy s rozdílným způsobem využití RP). Změnou je v zastavitelné ploše Z65 v autokempu Račov podmíněně přípustná výstavba max. 7 izolovaných rekreačních objektů pro ubytování veřejnosti za podmínky splnění obecné prostorové regulace a za podmínky pouze krátkodobého pronájmu rekreantům, tj. střídání rekreantů z řad veřejnosti v jednotlivých rekreačních objektech v průběhu roku. Max. zastavěná plocha jedním rekreačním objektem včetně navazujících zpevněných ploch (teras apod.) je 100 m². dle studie jsou u polozapuštěných objektů navržena velkoplošná zasklení a rohová okna. Toto řešení je problematické z pohledu ochrany ptactva, narázejícího do prosklených ploch. Z tohoto důvodu bude ochrana proti nárazu ptáků do prosklených stěn konzultována s odborem životního prostředí MÚ Vimperk. Dle doporučení ornitologů je doporučeno nenavrhovat rohová prosklení, prosklené plochy opatřit ochranou proti nárazu ptáků (např. žaluzie, vnitřní závěsy, samolepky s UV efektem atp.),



Stav území (foto Architektonické studio Hysek, s.r.o.)



Vizualizace (Studie „Camping Račov“, zpracovatel: ORESTA architektura)



Situace (Studie „Camping Račov“, zpracovatel: ORESTA architektura)

Východní část autokempu je ponechána dle původních regulativů platného ÚP, tedy pro využití karavany a stany.

Změna č. 3 umožňuje přetrasování přístupové účelové komunikace od silnice III/14517. musí však být zachováno místo napojení na silnici III/14517.

Je nutné upozornit obec na skutečnost, že trvalé využívání objektů, realizovaných dle těchto regulativů, pro hromadnou rekreaci nelze územním plánem zaručit. Územním plánem nelze zamezit budoucímu dlouhodobému (celoročnímu) pronájmu objektů jednomu konkrétnímu uživateli či odprodeji objektu fyzické osobě. V obou případech pak již nebudou objekty a celý areál autokempu využívány pro hromadnou rekreaci, ale pouze několika konkrétními jedinci. Autokemp Račov může tímto rozhodnutím v budoucnu ztratit možnost využívání veřejností.

Zmírnění možných nežádoucích vlivů je v Návrhu změny č. 3 v této lokalitě zohledněno jen zčásti, v navazujících povolenacích řízeních je třeba upřesnit další opatření. Je např. nezbytné řešit společné čištění splaškových odpadních vod z plochy Z65 s odpadními vodami z celého areálu kempu, a to kvůli minimalizaci rizika kumulativního působení na kvalitu vody, případně vodní organismy v Košínském potoce. Čištění všech splaškových vod bude řešeno ve společné v areálové ČOV nebo jejich centralizované shromažďování ve společné nepropustné jímce s potřebnou kapacitou, z níž bude zajištěno vyvážení na vhodnou ČOV v okolí. Druhý způsob může být s ohledem na sezónnost provozu výhodnější než provozování ČOV se silně kolísajícím zatížením.

Podmínkou pro rozhodování o konkrétním stavebním záměru je provedení zjišťovacího řízení podle zákona o posuzování vlivu na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb, příloha 1, bod 116 - Rekreční a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu 1 ha) a zpracování „biologického“ hodnocení závažného

zásahu podle §67 zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.) osobou s příslušnou autorizací. Rozsah průzkumu a hodnocení může být dále upřesněn orgánem ochrany přírody na základě žádosti stavebníka. Oznámení záměru pro zjišťovací řízení i „biologické“ hodnocení musí řešit i zvolený způsob likvidace odpadních vod. Dále viz VVURÚ.

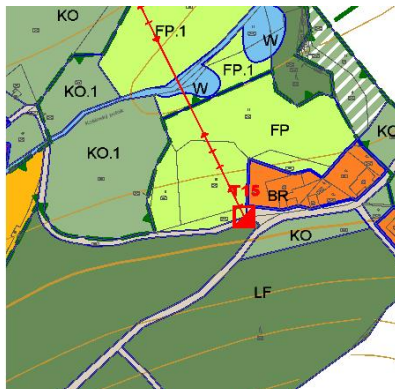
Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

J.2.15 POŽADAVEK R2

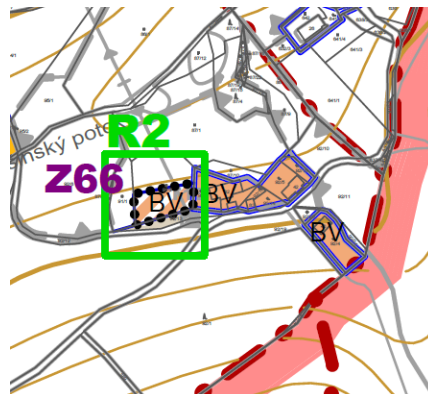
Bydlení na pozemku parc. č. 91/2 k. ú. Račov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 91/2 k. ú. Račov leží na jihovýchodním okraji zastavěného území osady Na Samotách, cca 0,75 km východně od sídla Račov. Pozemek parc. č. 91/2 k. ú. Račov navazuje na zahradu domu č.p. 27 na pozemku parc. č. 32 k. ú. Račov a leží mezi stávající zástavbou (východně od pozemku) a plochou přírodní zeleně KO.1 (západně od pozemku), jež je součástí lokálního biokoridoru při toku Košínského potoka. Území se mírně svažuje k severu do nivy Košínského potoka, z jihu je území vymezeno účelovou komunikací na pozemku parc. č. 92/12 a 92/13, jižně od komunikace jsou lesní pozemky. Přes pozemek prochází vedení VN 22 kV, jižní část leží v OP lesa.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a leží na půdách ve III. (BPEJ 9.50.11) a V. (BPEJ 9.73.13) třídě ochrany ZPF.

V ÚP Zdíkov je pozemek vymezen jako plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny). Jižní část pozemku je užívána jako oplocená zahrada, severní neoplocená část je užívána jako louka.

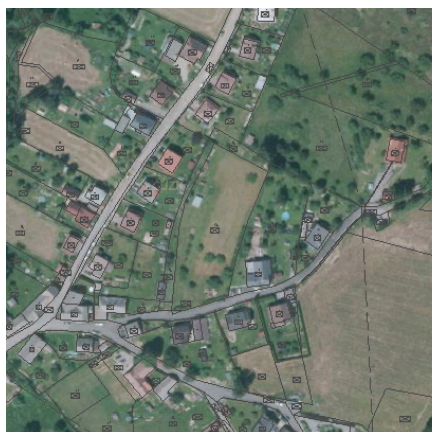
Předmětem požadavku je vymezení na pozemku parc. č. 91/2 k. ú. Račov plochu pro výstavbu rodinného domu.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje v rozsahu oplocené části pozemku parc. č. 91/2 k. ú. Račov zastavitelnou plochu **Z66 – Račov – Na Samotách** určenou pro výstavbu jednoho rodinného domu. Při východní hranici zastavitelné plochy musí být ponechán volný prostup pro přístup zemědělské techniky pro zemědělské obhospodařování severní části pozemku parc. č. 91/2 k. ú. Račov.

V zastavitelné ploše Z66 je vymezena funkční plocha BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině) a podél jižní hranice je na pozemku parc. č. 92/13 k. ú. Račov vymezena plocha PD (Veřejné prostranství s převládající funkcí dopravní).

J.2.16 POŽADAVEK Z1

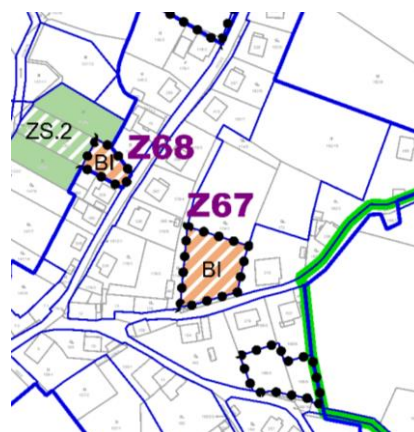
Bydlení na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

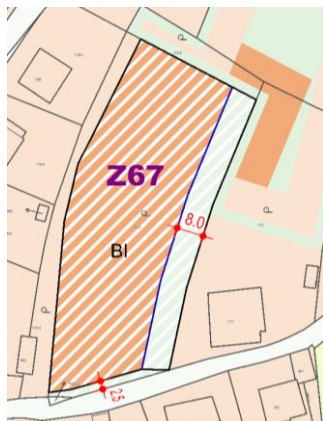
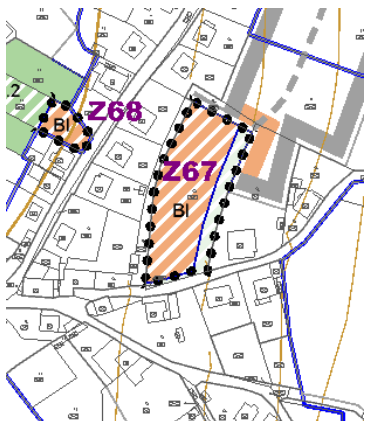
Pozemek parc.č. 174/1 k. ú. Zdíkov leží v severovýchodní části zastavěného území sídla Zdíkov, kde tvoří proluku ve stávající zástavbě. Přístup na pozemek je od jihu z místní komunikace na pozemku parc. č. 1016/1 k. ú. Zdíkov. Ze severní, východní a západní strany je vymezen zahradami rodinných domů. Pozemek se svažuje k západu.

V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada ve III. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.50.11). Pozemek je zatravněný a jako zahrada je užíván velmi omezeně.

V ÚP Zdíkov je dotčený pozemek součástí stavové funkční plochy ZS.2 (Zezeň ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady), která je zároveň vymezena jako územní rezerva R5 určená pro bydlení BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Podél východní hranice pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov je v ÚP Zdíkov navržena územní rezerva trasy komunikace pro budoucí obsluhu území.

Odůvodnění návrhu pro společné jednání o návrhu Z3 ÚP.

Požadavek na změnu ÚP (viz zadání) spočíval v převedení pozemku parc. č. 174/1 k.ú. Zdíkov do zastavitelných ploch pro bydlení.



Změna č. 3 ÚP Zdíkov v návrhu vymezila předmětný pozemek jako zastavitelnou plochu **Z67 – Pod Vyhlídkou** s funkčním využitím BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Lokality je určena pro výstavbu 3 – 4 RD.

Veřejné prostranství při jižní hranici pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov má v současnosti v nejužším místě šířku cca 5,5 m. V tomto prostoru je nutné zajistit obousměrný provoz, pohyb pěších a plochu pro parkování vozidel. Zároveň je nutné zajistit budoucí dopravní

obsahu celé zastavitelné plochy Z67 a zbývající části územní rezervy R5. Z tohoto důvodu je podmínkou pro výstavbu v zastavitelné ploše Z67 uvolnění jižní části pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov ve prospěch stávající plochy PD tím, že jižní hranice funkční plochy BI (Bydlení v rodinných domech příměstské) ustoupí o šíři 2,5 m a východní hranice funkční plochy BI ustoupí v celé délce o šíři 8 m směrem do pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov. Část pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov, ležící při jižní hranici zastavitelné plochy vně funkční plochy BI, bude vymezena jako plocha PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Veřejné prostranství PD s obousměrnou komunikací při východní hranici zastavitelné plochy bude v budoucnu prodlouženo do

plochy územní rezervy R5. Do doby zokruhování komunikace v tomto veřejném prostranství na komunikaci na pozemku parc. č. 1013/3 k. ú. Zdíkov (komunikace směr Branišov) bude tato komunikace ukončena obratištěm v její koncové poloze, pokud vzdálenost od stávajícího veřejného prostranství na pozemek parc. č. 1016/1 k. ú. Zdíkov překročí délku 50 m. Vymezení funkční plochy PD na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov a převod této části pozemku do majetku obce je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše.

Ve funkční ploše BI budou situovány 3-4 rodinné domy, přístupné z východně položeného veřejného prostranství. Rodinný dům situovaný při jižní hranici funkční plochy BV může být dopravně přístupný z jižně položeného veřejného prostranství. První rodinný dům a pak každý další rodinný dům situovaný v území musí být umístěn tak, aby mohly být na pozemku situovány v budoucnu zbývající rodinné domy. Do doby umístění předpokládaného počtu rodinných domů na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov může být zbývající plocha BI na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov využívána jako zahrada prvních realizovaných rodinných domů na pozemku.

Pokynem pořizovatele po společném jednání byla zastavitelná plocha Z67 upravena na 1 rodinný dům u stávající komunikace a územní rezerva R5 byla z ÚP vyňata:

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje předmětný pozemek jako zastavitelnou plochu **Z67 – Pod Vyhlídkou** s funkčním využitím BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Lokalita je určena pro výstavbu 1 RD.

Veřejné prostranství při jižní hranici pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov má v současnosti v nejužším místě šířku cca 5,5 m. V tomto prostoru je nutné zajistit obousměrný provoz, pohyb pěších a plochu pro parkování vozidel. Z tohoto důvodu je podmínkou pro výstavbu v zastavitelné ploše Z67 uvolnění jižní části pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov ve prospěch stávající plochy PD tím, že jižní hranice funkční plochy BI (Bydlení v rodinných domech příměstské) ustoupí o šíři 2,5 m. Část pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov, ležící při jižní hranici zastavitelné plochy vně funkční plochy BI, bude vymezena jako plocha PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Vymezení funkční plochy PD na pozemku parc. č. 174/1 k. ú. Zdíkov a převod této části pozemku do majetku obce je podmínkou výstavby v zastavitelné ploše. Ve funkční ploše BI bude situován 1 rodinný dům, přístupný z jižně položeného veřejného prostranství.

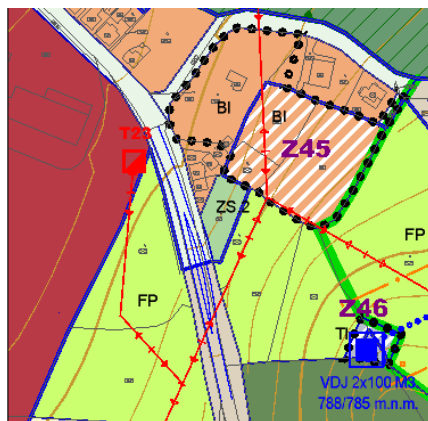
Pokynem pořizovatele po společném jednání byla **zrušena územní rezerva R5**. V katastrálním území Zdíkov je toto území vzhledem k orientaci ke světovým stranám (relativně mírný jižní svah) jednou z nejvhodnějších lokalit pro rodinnou výstavbu. Územní rezerva R5 a touto rezervou vedená územní rezerva komunikace zachovávala pro vlastníky pozemků možnost budoucí obytné zástavby v území dnešních rozsáhlých zahrad. Zrušením územní rezervy R5 a změnou požadavků na urbanistickou koncepci zastavitelné plochy Z67 pokynem pořizovatele po společném jednání definitivně zaniká jeden ze dvou možných přístupů do tohoto území a zaniká možnost budoucí prostupnosti zastavěným a zastavitelným územím. Zrušení územní rezervy pro výstavbu rodinných domů z důvodu aktuálního nesouhlasu vlastníků pozemků je z urbanistického hlediska chybným rozhodnutím.

J.2.17 POŽADAVEK Z2

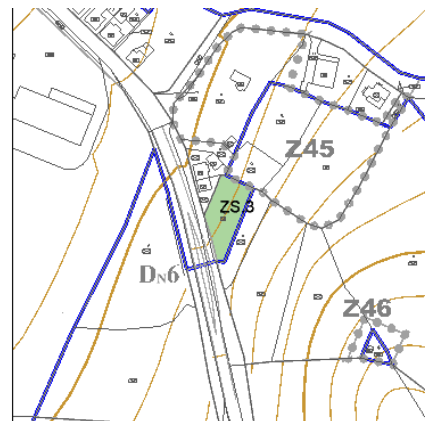
Změnit funkční využití pozemku parc. č. 288 k. ú. Zdíkov na ZS.3.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 288 k. ú. Zdíkov leží na jižním okraji zastavěného území sídla Zdíkov, na východní straně silnice II/145 (směr Vimperk).

V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada. Pozemek je užíván jako zahrada domu č.p. 173 na pozemku parc. č. 188 k. ú. Zdíkov.

Požadavek na změnu ÚP spočívá ve změně funkčního využití pozemku ze ZS.2 (Zeleň ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady) na ZS.3 (Zeleň ostatní specifická – zahrady s možností staveb pro drobný chov domácího zvířectva). Požadavek není v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP Zdíkov a navrhovaná změna odpovídá využití území.

Změna č. 3 ÚP vymezuje pozemek parc. č. 288 k. ú. Zdíkov jako funkční plochu ZS.3.

J.2.18 POŽADAVEK Z3

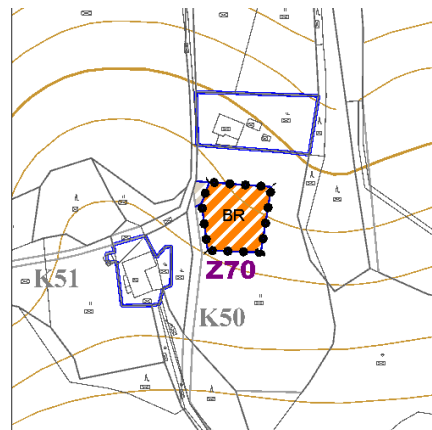
Rodinný dům s ekologickým zázemím na pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov

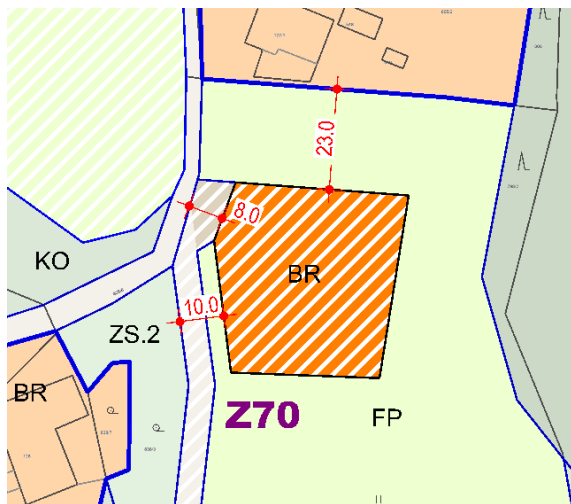


Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov leží cca 1,5 km jižně od sídla Zdíkov v lokalitě Lesní Chalupy. Lokalita leží ve vyvýšené poloze nad Zdíkovem na okraji lesa a nabízí otevřený výhled na SÚ Zdíkova. Zástavbu zde tvoří dvě usedlosti s několika doprovodnými stavbami. Pozemek dotčený změnou leží mezi domy č.p. 51 a 87. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov vedený jako trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.37.56 a 9.74.11). Jedná se o zatravněnou plochu zarůstající náletem, která je součástí přechodu okolních pastvin do navazujících lesů.

Předmětný pozemek se nachází ve II. zóně CHKO Šumava.



V ÚP Zdíkov je pozemek vymezen jako funkční plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny). Podél východní hranice pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov je v ÚP vymezena návrhová plocha DS (Doprava silniční), která je navržena jako propojení stávajících účelových komunikací v krajině.

Požadavek na změnu ÚP spočívá ve vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu s „ekologickým zázemím“ (?).

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje na pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov zastavitelnou plochu **Z70 – U Lesních Chalup** s funkčním vymezením BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině) určenou pro výstavbu 1 rodinného domu.

S ohledem na polohu ve II. zóně CHKO a na obecnou nevhodnost zahušťování rozptýlené zástavby ve volné krajině je návrhová plocha pro zařazení do Změny č. 3 problematická. V případě jejího akceptování je podmínkou pro výstavbu zachování charakteru lokality, tedy zástavby rozptýlené v krajině stavbou s odpovídajícím architektonickým výrazem. Z tohoto důvodu je požadavkem urbanistické koncepce vymezit zastavitelnou plochu v min. odstupu 23 m od severní hranice pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov. Dalším požadavkem je zajistit dostatečnou šířku stávající i navrhované účelové komunikace při západním okraji zastavitelné plochy, proto severní část západní hranice zastavitelné plochy odstoupí min. 8 m od západní hranice pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov a min. 10 m od společné hranice pozemku pac. č. 838/1 a 838/3 k. ú. Zdíkov směrem do pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov (viz. obrázek).

Podmínkou pro rozhodování o konkrétním stavebním záměru je zpracování „biologického“ hodnocení závažného zásahu podle §67 zákona o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) osobou s příslušnou autorizací. Rozsah průzkumu a hodnocení může být upřesněn orgánem ochrany přírody na základě žádosti stavebníka. Dále viz VVURÚ.

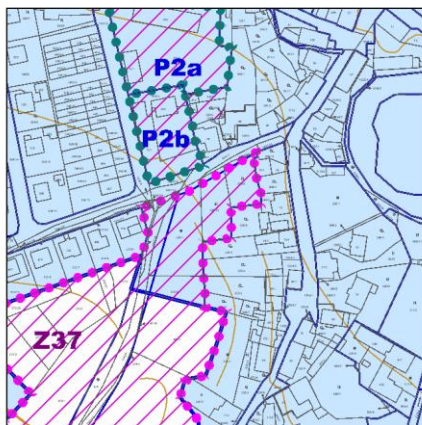
Obec Zdíkov na zařazení zastavitelné plochy Z70 i přes její problematičnost trvá, jedná se o výstavbu rodinného domu pro rodinu trvale žijící v této lokalitě.

J.2.19 POŽADAVEK Z4

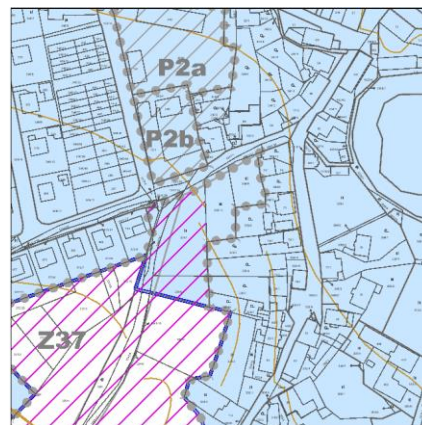
Vypustit podmínky územní studie pro pozemky parc. č. 336/1, 336/8, 336/13 k. ú. Zdíkov v zastavitelné ploše Z37.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

V platném ÚP Zdíkov (úplné znění po změně č. 1 a 2) je uveden pozemek parc. č. 336/8 k. ú. Zdíkov, který byl následně rozdělen na pozemky parc. č. 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov.

Pozemky parc. č. 336/1, 336/8, 336/13 k. ú. Zdíkov leží v zastavěném území sídla Zdíkov.

V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost. Pozemek parc. č. 336/8 k. ú. Zdíkov je zahradou s doplňkovými stavbami k domu č.p. 248 na pozemku parc. č. st. 311 k. ú. Zdíkov. Pozemky parc. č. 336/1 a 336/13 k. ú. Zdíkov jsou využívány jako louka, jsou nezastavěné a mají přímý přístup z veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 1041/1 a 1041/31 k. ú. Zdíkov.

V ÚP Zdíkov jsou pozemky součástí zastavitelné plochy Z37, funkčně jsou vymezeny jako návrhová plocha BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Pro celou zastavitelnou plochu Z37 je v ÚP Zdíkov jako podmínka pro rozhodování o změnách v území stanovena schválená územní studie.

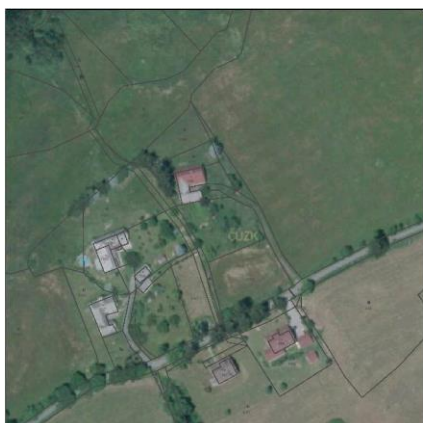
Požadavek na změnu ÚP spočívá ve vyjmutí pozemků parc. č. 336/1, 336/8, 336/13 k. ú. Zdíkov z podmínky zpracované územní studie pro rozhodování o změnách v území.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov ruší podmínku zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území pro pozemky parc. č. 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov. Výstavba na pozemcích parc. č. 336/8 a 336/13 k. ú. Zdíkov je podmíněna rozšířením severně položeného veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 1041/1 a 1041/31 k. ú. Zdíkov na min. 10 m. Pozemky zůstávají součástí zastavitelné plochy Z37.

Pro pozemek parc. č. 336/1 k. ú. Zdíkov zůstává podmínkou výstavby zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z37. Tento pozemek přiléhá podél severní a západní hranice k veřejným prostranstvím a zejména na západní hranici je potřeba rozšíření veřejného prostranství řešit v kontextu zastavitelné plochy Z37.

J.2.20 POŽADAVEK Z5

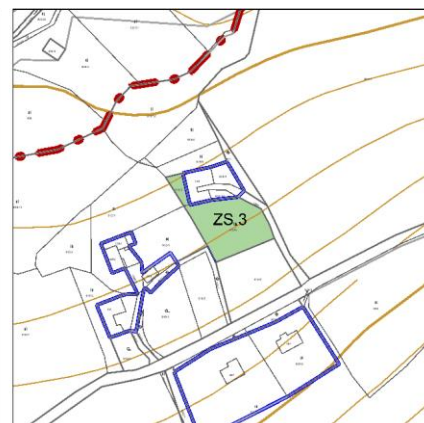
Změnit funkční využití pozemků parc. č. 918/3 a 918/6 k. ú. Zdíkov na ZS.3 pro umístění skladu náradí.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemky parc. č. 918/3 a 918/6 k. ú. Zdíkov leží cca 1,5 km jihozápadně od sídla Zdíkov v Albrechtci poblíž lokality Na Stráních.

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 918/3 k. ú. Zdíkov veden jako ostatní plocha a pozemek parc. č. 918/6 k. ú. Zdíkov jako zahrada. Oba pozemky slouží jako zahrada domu č.p. 54 na pozemku parc. č. 139 k. ú. Zdíkov.

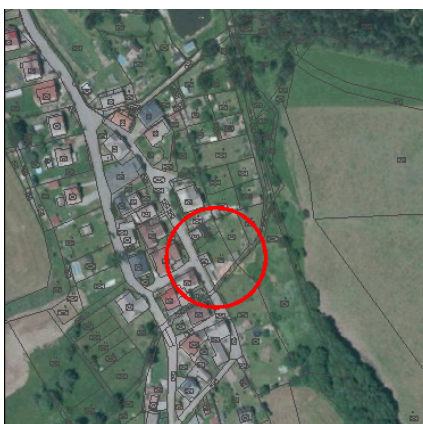
Předmětný pozemek se nachází ve II. zóně CHKO Šumava.

Požadavek na změnu ÚP spočívá ve změně funkčního využití pozemku ze ZS.2 (Zeľň ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady) na ZS.3 (Zeľň ostatní specifická – zahrady s možností staveb pro drobný chov domácího zvířectva). Požadavek není v rozporu s urbanistickou koncepcí ÚP Zdíkov.

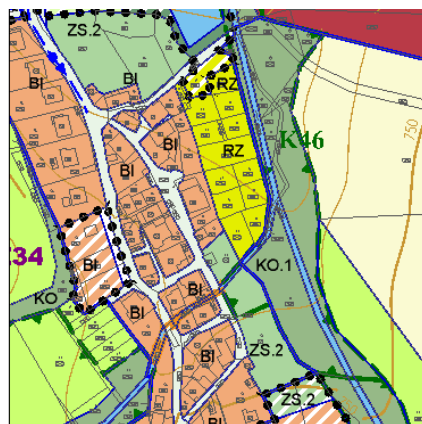
Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje pozemky parc. č. 918/3 a 918/6 k. ú. Zdíkov jako funkční plochu ZS.3 (Zeľň ostatní specifická – zahrady s možností staveb pro drobný chov domácího zvířectva).

J.2.21 POŽADAVEK Z6

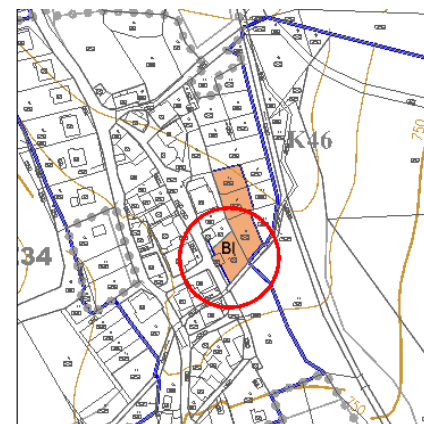
Možnost rozšíření stavby na pozemky parc. č. 606, 607, 609/2 k. ú. Zdíkov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov

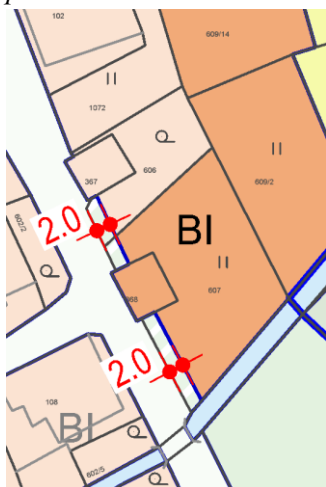


Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemků.

Pozemky parc. č. 606, 607 a 609/2 k.ú. Zdíkov leží v zastavěném území sídla Zdíkov, v části Zábrod, v blízkosti Zdíkovského potoka. Společně tvoří zahradu k rodinnému domu na pozemku parc. č. st. 104 k.ú. Zdíkov, jejíž součástí jsou i garáže na pozemcích parc. č. st. 367 a 368 k.ú. Zdíkov. Celková plocha zahrady vč. staveb je cca 1070 m². V jižní části pozemku parc. č. 607 a 609/2 k.ú. Zdíkov je postaveno několik drobných staveb, které nejsou evidované v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 606 k.ú. Zdíkov je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a v ÚP Zdíkov je funkčně vymezen spolu s pozemkem parc. č. 367 k.ú. Zdíkov jako stavová plocha BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Pozemky parc. č. 607 a 609/2 k.ú. Zdíkov jsou v katastru nemovitostí vedené jako trvalý travní porost. V ÚP Zdíkov jsou pozemky parc. č. 607 a 368 k.ú. Zdíkov vymezeny jako funkční plocha ZS.2 (Zeď ostatní specifická – nezastavitelné zahrady) a pozemek parc. č. 609/2 k.ú. Zdíkov je zahrnut do funkční plochy RZ (Rekreace individuální – Zahrádkářské osady). Podél jihovýchodní hranice pozemků parc. č. 607 a 609/2 k.ú. Zdíkov protéká Zdíkovský potok, jehož levý břeh je současně hranicí lokálního biokoridoru na jeho pravém břehu.



Předmětem požadavku je možnost umístit stavbu na pozemky parc. č. 606, 607 a 609/2 k.ú. Zdíkov.

Požadavek je do změny č. 3 ÚP Zdíkov zapracován.

Dotčené pozemky, vyjma parc. č. 606 k.ú. Zdíkov, leží v těsné blízkosti Zdíkovského potoka a souvisejícího lokálního biokoridoru. V ÚP Zdíkov jsou pozemky vymezeny jako nezastavitelné (ZS.2), resp. zastavitelné pouze drobnými stavbami (drobné zahradní stavby a skleníky v plochách RZ). Z hlediska ochrany ÚSES není žádoucí, aby se zástavba přibližovala k potoku a vymezenému ÚSES.

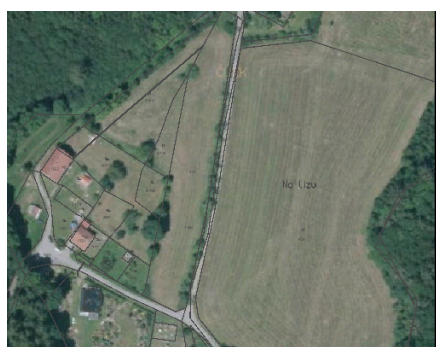
Z těchto důvodů je změnou č. 3 ÚP Zdíkov vymezena severní část pozemku parc. č. 607 k.ú. Zdíkov a pozemek parc. č. 368 k.ú. Zdíkov jako stavová funkční plocha BI (Bydlení v rodinných domech příměstské) a zbývající část pozemku parc. č. 607 a pozemek parc. č. 609/2 k.ú. Zdíkov je zařazena k funkční ploše RZ (Rekreace individuální – Zahrádkářské osady). Pozemek parc. č. 609/2 k.ú.

Zdíkov je ponechán v ploše RZ.

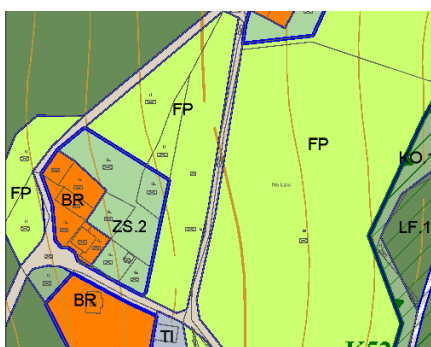
Podmínkou rozšíření doplňkové stavby pro bydlení na pozemku parc. č. st. 367 a 368 k.ú. Zdíkov na pozemek parc. č. 606 a 607 k.ú. Zdíkov je odstoupení západní hranice plochy BI a RZ, vymezené na pozemcích parc. č. 606 a 607. Zdíkov v úseku mezi pozemky parc. č. st. 367 a 368 a jižně od pozemku parc. č. st. 368 k.ú. Zdíkov min. o 2 m do těchto pozemků ve prospěch veřejného prostranství na pozemku parc. č. 1071/1 k.ú. Zdíkov a za podmínky, že na těchto pozemcích nebude realizován nový rodinný dům (viz. obrázek).

J.2.22 POŽADAVEK Z7

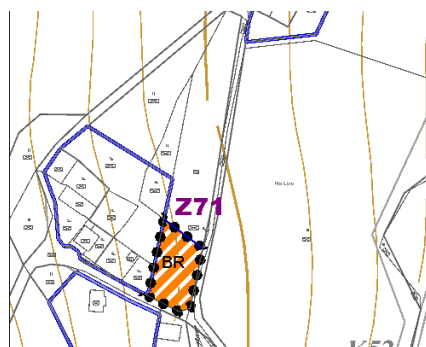
Rodinný dům na pozemku parc. č. 474 k.ú. Zdíkov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Odůvodnění návrhu pro společné jednání o návrhu Z3 ÚP.

Pozemek parc. č. 474 k. ú. Zdíkov leží cca 1,3 km jihozápadně od sídla Zdíkov v lokalitě zvané Na Lizu. Jedná se o lokalitu s několika domy rozptýlenými v lukách při okraji lesa. Pozemek parc. č. 474 k. ú. Zdíkov, vedený v katastru nemovitostí jako orná půda v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.50.44), výrazně protáhlého tvaru, je orientovaný přibližně ve směru S – J, omezený z východu a jihu účelovými komunikacemi.

V ÚP Zdíkov je dotčený pozemek součástí funkční plochy FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny), což odpovídá i jeho skutečnému využití.

Předmětný pozemek se nachází ve II. zóně CHKO Šumava.

Předmětem požadavku je umístit na pozemku parc. č. 474 k. ú. Zdíkov rodinný dům.

*Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje v jižní části pozemku zastavitelnou plochu **Z71 – Na Lizu** o výměře 0,13 ha. Funkční vymezení zastavitelné plochy je BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině). Severní hranice zastavitelné plochy je vymezena v prodloužení společné hranice pozemků parc. č. 874/10 a 874/38 k. ú. Zdíkov. Rodinný dům a všechny doplňkové stavby na pozemku budou situovány min. 8 m od jižní hranice pozemku parc. č. 474 k. ú. Zdíkov a min. 6 m od východní hranice pozemku parc. č. 474 k. ú. Zdíkov. Doporučeno je situování rodinného domu v severní polovině zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha nebude ze severní, východní a jižní strany oplocena.*

S ohledem na polohu ve II. zóně CHKO a na obecnou nevhodnost zahušťování rozptýlené zástavby ve volné krajině je návrhová plocha pro zařazení do Změny č. 3 nevhodná. V případě jejího akceptování je podmínkou pro rozhodování o konkrétním stavebním záměru zpracování „biologického“ hodnocení závažného zásahu podle §67 zákona o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) osobou s příslušnou autorizací. Rozsah průzkumu a hodnocení může být upřesněn orgánem ochrany přírody na základě žádosti stavebníka. Dále viz VVURÚ.

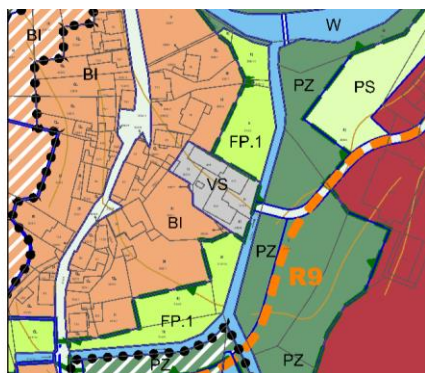
Pořizování bylo pokynem pořizovatele po společném jednání ukončeno.

J.2.23 POŽADAVEK Z8

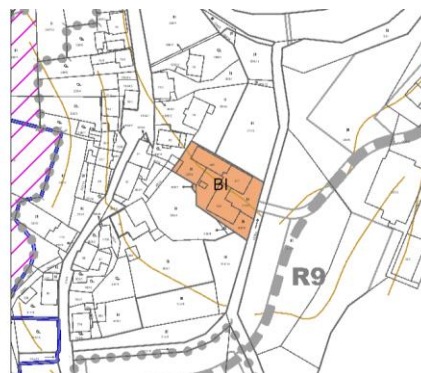
Změna funkčního využití pozemků parc. č. 305/4, 305/7, 305/8, 305/6, 313/3, 409, 417, 450 k. ú. Zdíkov z VS (Výroba, výrobní služby, živnostenské provozy) na BI (Bydlení v rodinných domech příměstské).



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemky parc. č. 305/4, 305/7, 305/8, 305/6, 313/3, 409, 417, 450 k. ú. Zdíkov tvoří areál drobné výroby a služeb, který leží v zastavěném území sídla Zdíkov. Pozemky parc. č. 409, 417, 450 k. ú. Zdíkov jsou vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha, okolní plocha je tvořena pozemky parc. č. 305/4, 305/7, 305/8, 305/6, 313/3 k. ú. Zdíkov, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost.

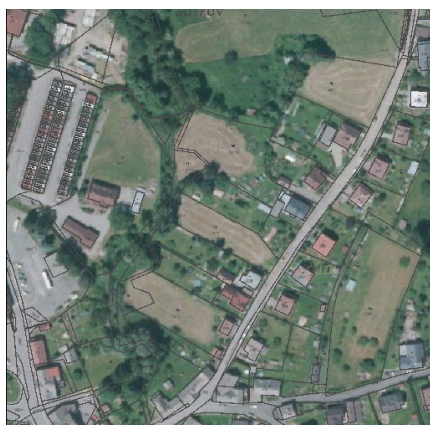
V ÚP Zdíkov jsou pozemky vymezeny jako funkční plocha VS (Výroba, výrobní služby, živnostenské provozy).

Požadavek na změnu ÚP spočívá v převedení stávající plochy VS na plochu BI (Bydlení v rodinných domech příměstské).

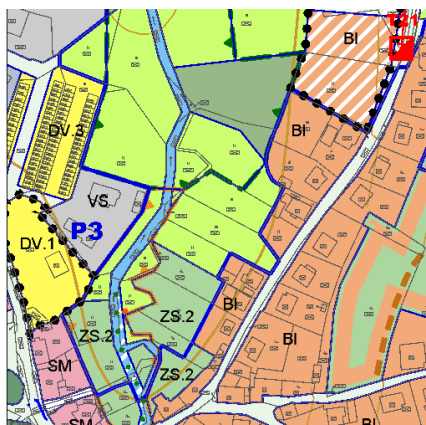
Změnou č. 3 ÚP Zdíkov jsou pozemky parc. č. 305/4, 305/7, 305/8, 305/6, 313/3, 409, 417, 450 k. ú. Zdíkov vymezeny jako funkční plocha BI.

J.2.24 POŽADAVEK Z9

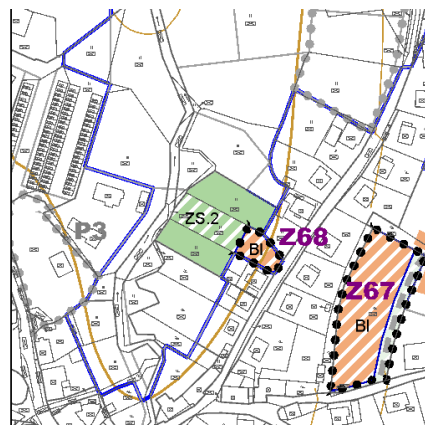
Rodinný dům na pozemku parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov leží ve východní části sídla Zdíkov, v nivě Zdíkovského potoka. Je součástí lokality, která je vymezena Zdíkovským potokem a veřejným prostranstvím (ulicí) na pozemku parc. č. 1013/3 k. ú. Zdíkov. Lokalita je rozdělena v „lánovém“ uspořádání na několik podélných pozemků, řazených kolmo k ulici. Vyjma pozemku parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov jsou pozemky zastavěny rodinnými domy přimknutými k veřejnému prostranství. Části pozemků přilehlé k potoku pak slouží jako zahrady jednotlivých domů (plocha ZS.2 v jižní části), nebo jako louka (plocha FP v severní části lokality). Přístup na pozemek je z veřejného prostranství na pozemku parc. č. 1013/3 k. ú. Zdíkov, směrem k veřejnému prostranství se pozemek zužuje. Terén pozemku je oproti ulici snižený a mírně se svažuje k potoku.

V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost v V. (BPEJ 9.72.01) a III. (BPEJ 9.50.11) třídě ochrany ZPF. Pozemek je užíván v souladu s určením uvedeným v KN. Shodně jsou v KN vedeny i sousední pozemky parc. č. 147/3 a 147/5 k. ú. Zdíkov, které jsou však užívány jako zahrady rodinných domů.

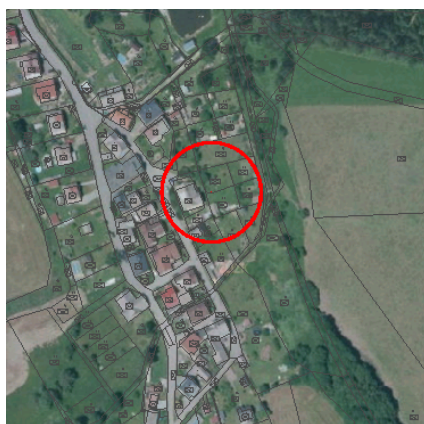
V ÚP Zdíkov jsou pozemky parc. č. 147/3, 147/4 a 147/5 k. ú. Zdíkov vymezeny jako funkční plocha FP (Plochy zemědělské – louky a pastviny), čemuž odpovídá skutečné využití pouze u pozemku parc. č. 147/4.

Požadavek na změnu ÚP spočívá ve vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov.

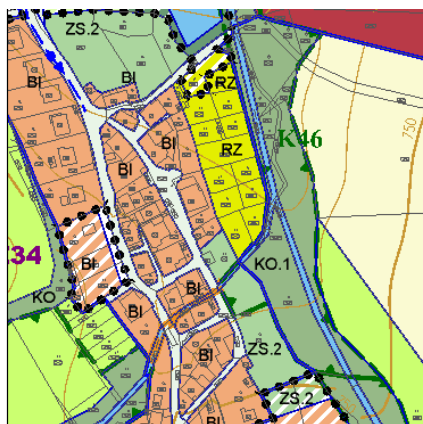
Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje na pozemku parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov zastavitelnou plochu **Z68 – Za Potokem** s funkčním využitím BI (Bydlení v rodinných domech příměstské) v souladu s funkčním využitím okolní zástavby. Požadavek není v rozporu s koncepcí ÚP. Jedná se o proluku v uliční frontě, která jediná není zastavěna. Zastavitelná plocha je navržena ve východní části pozemku parc. č. 147/4, při veřejném prostranství na pozemku 1013/3 k. ú. Zdíkov. Západní hranice zastavitelné plochy bude vymezena nejdále v linii pomyslného prodloužení západní hranice pozemku parc. č. 352 k. ú. Zdíkov. Zvyšování terénu na pozemku bude minimalizováno. Současně je změnou č. 3 ÚP Zdíkov část pozemku parc. č. 147/4 ležící západně od zastavitelné plochy **Z68** funkčně vymezena jako návrhová plocha ZS.2 (Zeleň ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady) a pozemky parc. č. 147/3 a 147/5 k. ú. Zdíkov jsou vymezeny v souladu se skutečným využitím jako stavové plochy ZS.2 (Zeleň ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady).

J.2.25 POŽADAVEK Z10

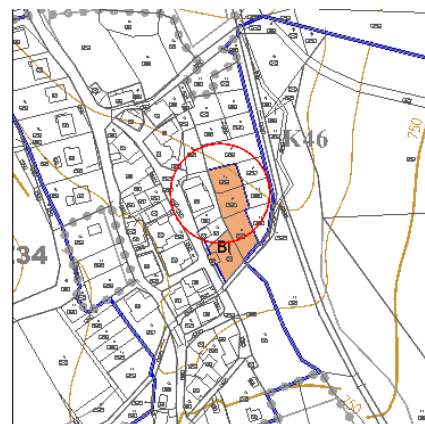
Změnit funkční využití pozemků parc. č. 609/12 a 609/14 k. ú. Zdíkov z RZ na bydlení.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemků.

Pozemky parc. č. 609/12 a 609/14 k. ú. Zdíkov leží v zastavěném území sídla Zdíkov, v části Zábrod, v blízkosti Zdíkovského potoka. Dotčené pozemky byly původně součástí navazující zahrádkářské osady, nyní slouží jako zahrada domu čp. 102 na pozemku parc. č. 102 k. ú. Zdíkov. Přístup na pozemky je přes pozemek domu č.p. 102.

V katastru nemovitostí jsou dotčené pozemky vedené jako trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.72.01).

V ÚP Zdíkov jsou dotčené pozemky funkčně vymezeny jako plocha RZ (Rekreace individuální – Zahrádkářské osady). Pozemky v této zahrádkářské osadě z části nově nabyli vlastníci přilehlých nemovitostí, resp. vlastníci dalších rodinných domů v Zábrodě. Část pozemků je nadále využívána jako zahrádky. Obecně je dopravní přístupnost části pozemků v zahrádkářské osadě velmi problematická, většina pozemků je přístupná pouze pro pěší.

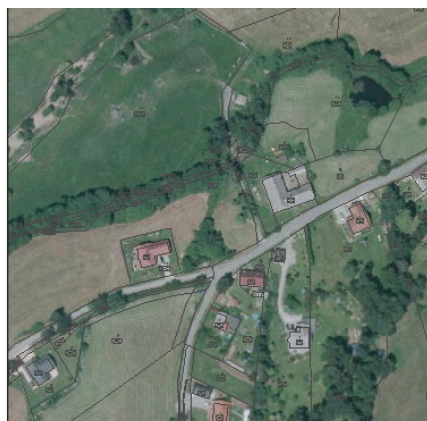
Pozemky se nacházejí na levém břehu Zdíkovského potoka. Tento vodní tok nemá dosud vymezené záplavové území, ale je pravděpodobné, že pozemky leží v Q_{100} Zdíkovského potoka.

Požadavek na změnu ÚP spočívá ve vymezení pozemků parc. č. 609/12 a 609/14 k. ú. Zdíkov jako plochy BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Investor na předmětných pozemcích plánuje stavbu garáže.

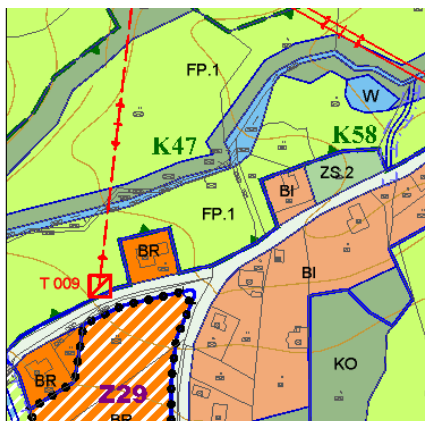
Změnou č. 3 ÚP Zdíkov jsou pozemky parc. č. 609/12 a 609/14 k. ú. Zdíkov ponechány v plochách RZ (Rekreace individuální – zahrádkářské osady), jsou však upraveny prostorové a funkční regulativy ploch RZ. Při splnění těchto regulativů je výstavba garáže na těchto pozemcích možná.

J.2.26 POŽADAVEK Z11

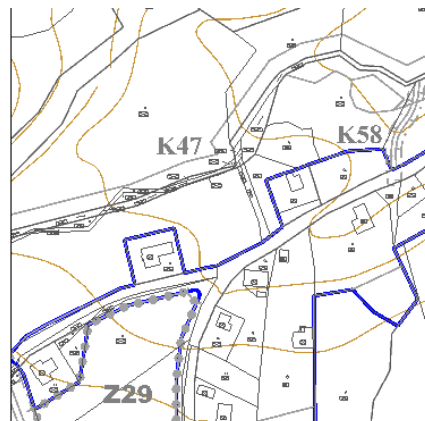
Bydlení v rodinném domě na pozemku parc. č. 567/13 k. ú. Zdíkov.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu vlastníka pozemků.

Pozemek parc. č. 567/13 k. ú. Zdíkov leží asi 0,5 km jihozápadně od místní části Zábrod, v lokalitě zvané V Kružci. Jedná se o rozsáhlý pozemek (cca 1,5 ha), který se rozkládá na pravém břehu Zdíkovského potoka, mezi jeho korytem a komunikací na pozemku 1049/1. Území se mírně svažuje ke Zdíkovskému potoku a východně ve směru toku Zdíkovského potoka. Pozemek je součástí údolní nivy a je silně podmáčen. V lokalitě byla již v době před zpracováním platného ÚP povolena výstavba rodinného domu na pozemku parc. č. 567/15, resp. st. 508 k. ú. Zdíkov. Tento rodinný dům a původní stavení na pozemku parc. č. st. 126 k. ú. Zdíkov vytváří proluku v zástavbě, přes kterou zahloubeným korytem odtékají dešťové vody z komunikací a navazujících pozemků do Zdíkovského potoka. V okolí tohoto koryta se nachází výrazně podmáčené místo se vzrostlým náletem. Pozemek je součástí ÚSES (lokální biokoridor). Lokalita navazuje na zastavěné území sídla Zdíkov.

V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.72.01), užíván je jako louka.

V ÚP Zdíkov je pozemek funkčně vymezený jako plocha FP.1 (Plochy zemědělské – Louky a pastviny v plochách ÚSES).

Předmětný pozemek se nachází ve IV. zóně CHKO Šumava.

Předmětem požadavku na změnu ÚP je vymezit na pozemku parc. č. 567/13 k. ú. Zdíkov plochu pro výstavbu rodinného domu.

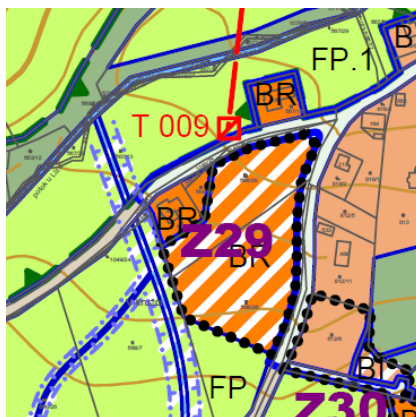
Projednávání požadavku Z11 na pozemku parc. č. 567/13 k. ú. Zdíkov bylo v průběhu zpracování návrhu z podnětu obce ukončeno.

J.2.27 POŽADAVEK Z12

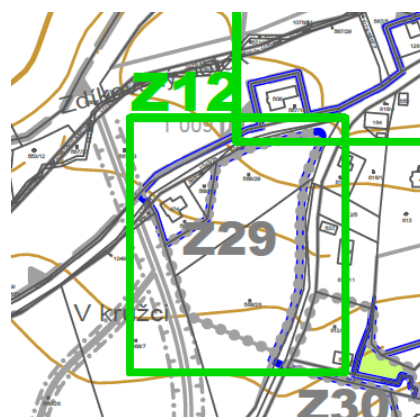
Zpřesnění požadavků na urbanistickou koncepci zastavitelné plochy Z29 Zábrod v Kružci.



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu pořizovatele.

Úřadu územního plánování byl v roce 2021 předložen investorem návrh na zástavbu v zastavitelné ploše Z29 Zábrod – V Kružci dvěma rodinnými domy a dvěma vedlejšími stavbami na pozemku parc. č. 568/26 k. ú. Zdíkov. Investor měl v plánu rozdělit tento pozemek na dva samostatné pozemky, kdy na každém pozemku měl být postaven 1 rodinný dům s 1 vedlejší stavbou. V zastavitelné ploše, jejíž součástí je ještě pozemek parc. č. 568/29 k. ú. Zdíkov, však územní plán umožňuje celkem zástavbu pouze 2 rodinnými domy. Pokud by investor svůj záměr zrealizoval, soused v zastavitelné ploše Z29 by již nemohl postavit žádnou stavbu na svém pozemku.

V době zařazení zastavitelné plochy Z29 do územního plánu byl jediný majitel obou pozemků, tedy pozemku parc. č. 568/26 a 568/29 k. ú. Zdíkov. Při povolování zastavitelné plochy byl pro každý pozemek navržen jeden rodinný dům. Na pozemku parc. č. 568/26 k. ú. Zdíkov může stát jeden rodinný dům, na pozemku parc. č. 568/29 k. ú. Zdíkov může stát rovněž jeden rodinný dům. Takto byly také dle předpokladu zpracovatele ÚP pozemky původním vlastníkem prodávány.

Z výše uvedených důvodů je doplněno v Požadavcích na urbanistickou koncepci zastavitelné plochy Z29 zpřesnění ve smyslu umístění po jednom rodinném domě na každém z pozemků.

Dále investor uvádí, že plánuje v zastavitelné ploše Z29 ve funkční ploše BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině) u každého rodinného domu provést také stavbu vedlejší (doplňkovou), ve které kromě parkovacích stání umísťuje tři samostatné apartmány (později v žádosti o umístění stavby uvedeny v přízemí tři samostatné sklady zahradního nábytku, strojní techniky atp., v podkroví je uveden pouze „půdní prostor“).

V regulativech funkční plochy je stanoveno, že hlavní stavbou na pozemku je rodinný dům izolovaný situovaný na neoplocených pozemcích, volně přecházejících do krajiny. Stavby pro ubytování do 20 lůžek mohou být začleněny pouze ve stávajících objektech, nikoli v objektech v zastavitelných plochách. Stavbou vedlejší (doplňkovou) se rozumí např. přístřešek pro parkování, dřevník, altán atp., nikoli další ubytovací objekt nebo samostatně stojící garáže. Garáže musí být dle regulativů integrované do stavby hlavní, tedy rodinného domu.

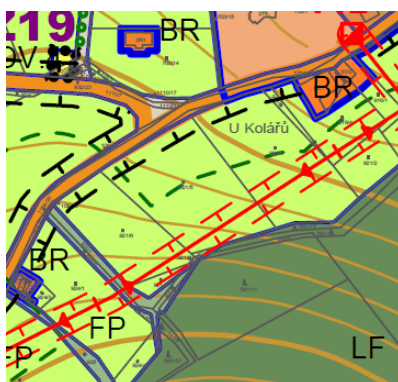
Na žádost obce a dle pokynu pořizovatele po společném jednání (viz bod 20) byla upravena Obecná prostorová regulace a funkční regulace ve funkčních plochách BV.2 a BR.

J.2.28 POKYN PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ – BOD Č. 9

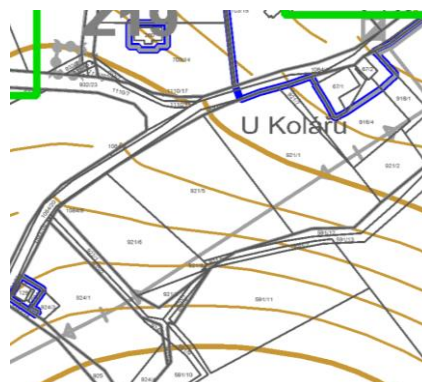
Masákova Lhota – prověřit vymezení p. č. 921/5 do zastavitelných ploch a pouze s odborným názhem urbanisty



Ortofoto



Platný ÚP Zdíkov



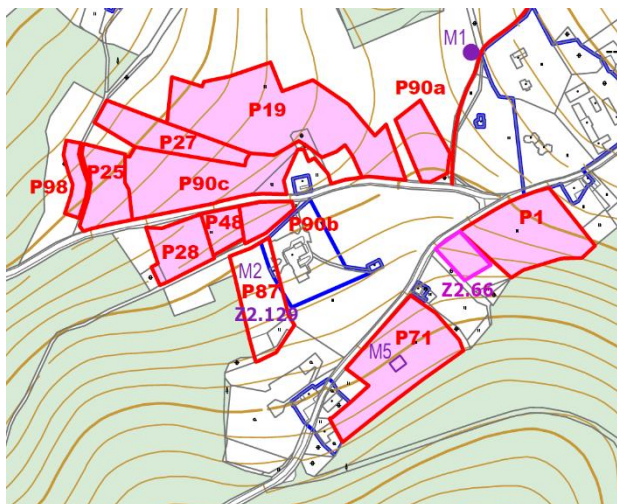
Z3 Návrh

Požadavek na základě podnětu pořizovatele.

Pozemek parc. č. 921/5 k.ú. Masákova Lhota leží západně od centra Nového Dvora na rozhraní východního a západního svahu mezi vrchem Homole (1001 m) a Kamenným vrchem (902 m). Na západním svahu se otevírají panoramatické pohledy k Churáňovu, východní svah se stáčí ke Zdíkovu a do údolí Spůlky. Pozemek leží ve III. zóně CHKO Šumava, na pozemek zasahuje ochranné pásmo PUPFL (50 m z jihovýchodní strany). Přes pozemek prochází v jeho jihovýchodní části venkovní vedení VN, na pozemek zasahuje ze severozápadní části ochranné pásmo komunikace III/14516. Pozemek je součástí rozsáhlejší louky oddělené zelenými remízky od okolní historické zástavby.

Pozemek je součástí ZPF, v KN je veden jako trvalý travní porost, v souladu s tímto určením je také využíván. Pozemek je zařazen do V. třídy ochrany ZPF (BPEJ 9.37.56, 9.37.16).

Vlastník pozemku parc. č. 921/5 k.ú. Masákova Lhota opakovaně žádá o povolení výstavby rodinného domu na pozemku. V roce 2009 bylo v rámci zpracování průzkumů a rozboru provedeno vyhodnocení podnětů pro zařazení do ÚP. Zpracovatel již v roce 2009 vyhodnotil toto území jako nevhodné pro obytnou zástavbu vzhledem k poloze lokality ve III. zóně CHKO Šumava a vzhledem k poloze na rozsáhlé louce na terénním rozhraní. Zařazení pozemku parc. č. 921/5 k.ú. Masákova Lhota do územního plánu by vzhledem četnosti požadavků na zařazení do ÚP znamenalo otevření nové, velmi rozsáhlé zastavitelné plochy s rozptýleným, převážně rekreačním bydlením (v horším případě s velmi koncentrovanou apartmánovou zástavbou) v krajinářsky nejceněnějších partiích CHKO Šumava ve správním území Zdíkova.



Průzkumy a rozbor k zadání ÚP Zdíkov – Výkres 7 – 02/2009 (Architektonické studio Hysek s.r.o.) – červeně vyznačeny požadavky na zástavbu

Zpracovatel vyhodnotil pozemek jako nevhodný pro zástavbu a do návrhu změny č. 3 ÚP Zdíkov jej nezařadil.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 3 jsou navrženy tyto zastavitelné plochy pro bydlení:

Z62 – Pod Kamenným vrchem	Předpokládané využití 1 RD
Z64 – Na Hradech	Předpokládané využití 1 RD
Z66 – Račov – Na Samotách	Předpokládané využití 1 RD
Z67 – Pod Vyhliškou	Předpokládané využití 1 RD
Z68 – Za Potokem	Předpokládané využití 1 RD
Z70 – U Lesních Chalup	Předpokládané využití 1 RD

Změnou č. 3 ÚP Zdíkov dochází k navýšení předpokládaného počtu staveb pro bydlení o 6 RD. V lokalitě Z9 k. ú. Masákova Lhota došlo k omezení výstavby z předpokládaných 5 RD na 4 RD.

Celkové předpokládané navýšení počtu RD, resp. BJ změnou č. 3 ÚP Zdíkov je 6 RD, resp. 7 BJ. Celkový předpokládaný nárůst možného počtu obyvatel v důsledku změny č. 3 ÚP Zdíkov je 17 obyvatel. Pro výpočet počtu obyvatel je uvažováno s průměrným počtem 1,1 bytové jednotky na 1 rodinný dům a počtem 2,4 obyvatele na jednu bytovou jednotku. Počty jsou orientační.

L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zpracováno podle vyhlášky 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Grafická část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných změn je obsahem výkresu O2 – Výkres záborů půdního fondu v měřítku 1:5 000.

L.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Do změny č. 3 ÚP Zdíkov jsou zpracovány požadavky s odlišným vlivem na nové záboru ZPF:

- nově navržené zastavitelné plochy mimo zastavěné území (nový zábor ZPF)**

Požadavek M1	Zastavitelná plocha Z62	funkční využití BV	viz detailní odůvodnění J.2.6
Požadavek M5	Zastavitelná plocha Z64	funkční využití BV	viz detailní odůvodnění J.2.10
Požadavek R2	Zastavitelná plocha Z66	funkční využití BR	viz detailní odůvodnění J.2.15
Požadavek Z3	Zastavitelná plocha Z70	funkční využití BR	viz detailní odůvodnění J.2.18
Požadavek Z9	Zastavitelná plocha Z68	funkční využití BI	viz detailní odůvodnění J.2.24

- nově navržené zastavitelné a přestavbové plochy v zastavěném území (bez vlivu na zábor ZPF)**

Požadavek Z1	Zastavitelná plocha Z67	funkční využití BI, PD	viz odůvodnění J.2.16
Požadavek H4	Přestavbová plocha P4	funkční využití SV	viz odůvodnění J.2.5

Zastavitelné plochy v zastavěném území nejsou z hlediska záboru půdního fondu vyhodnocovány.

- změny funkčního využití v zastavěném území a mimo zastavěné území, kde změna spočívá ve změně stavových ploch funkčního využití (změny nejsou předmětem vyhodnocení záboru ZPF)**

zastavěné území

Požadavek B1	Funkční využití FP na BV	viz odůvodnění J.2.1
Požadavek M6	Funkční využití PD na BV.1	viz odůvodnění J.2.11

Požadavek Z2	Funkční využití ZS.2 na ZS.3	viz odůvodnění J.2.17
Požadavek Z6	Funkční využití ZS.2 na BI, RZ	viz odůvodnění J.2.21
Požadavek Z8	Funkční využití VS na BI	viz odůvodnění J.2.23

mimo zastavěné území

Požadavek Z5	Funkční využití ZS.2 na ZS.3	viz odůvodnění J.2.20
--------------	------------------------------	-----------------------

• **ostatní změny bez vlivu na zábor zemědělského půdního fondu**

(změny nejsou předmětem vyhodnocení záboru ZPF)

Požadavek B2	Funkční využití BV - úprava regulativů	viz odůvodnění J.2.2
Požadavek M2	Funkční využití FP – úprava regulativů	viz odůvodnění J.2.7
Požadavek M7	Úprava trasy účelové komunikace - plochy DS	viz odůvodnění J.2.12
Požadavek M8	Úprava polohy PD v zastavitelné ploše Z9	viz odůvodnění J.2.13
Požadavek Z4	Úprava rozsahu ÚS	viz odůvodnění J.2.19
Požadavek Z10	Funkční využití RZ - úprava regulativů	viz odůvodnění J.2.25
Požadavek Z12	Úprava požadavků na urbanistickou koncepci Z29	viz odůvodnění J.2.27

• **kompensace nových záborů zastavitelných ploch**

(změny jsou předmětem vyhodnocení záboru ZPF)

Úprava ploch s rozdílným způsobem využití v zastavitelné ploše Z9	viz odůvodnění J.2.24
---	-----------------------

• **Požadavky s ukončeným pořizováním dle pokynu pořizovatele po společném jednání:**

Požadavek H1 a H3	Zastavitelná plocha Z60	funkční využití BV	viz detailní odůvodnění J.2.3
Požadavek H2	Zastavitelná plocha Z61	funkční využití BV	viz detailní odůvodnění J.2.4
Požadavek M4	Zastavitelná plocha Z63	funkční využití BV	viz detailní odůvodnění J.2.9
Požadavek R1	Zastavitelná plocha Z65	funkční využití RP	viz detailní odůvodnění J.2.14
Požadavek Z7	Zastavitelná plocha Z71	funkční využití BR	viz detailní odůvodnění J.2.22

L.1.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF

V řešeném území byly zastavitelné plochy k 05/2023 využity následovně:

k. ú. Zdíkov:

Z30	vyčerpána	1 RD realizován
Z31	částečně vyčerpána	2 RD realizovány, 1 SP, resp. RD v realizaci, 2 pozemky blokovány vedením VN 22 kV
Z33	částečně vyčerpána	SP, resp. RD v realizaci pro 2 RD

k. ú. Masáková Lhota:

Zv3	vyčerpána	1 RD realizován
Z15	částečně vyčerpána	1 RD realizován
Z22	částečně vyčerpána	1 RD realizován, 4 SP, resp. RD v realizaci
Z54	vyčerpána	1 RD realizován
Z59	vyčerpána	1 SP, resp. RD v realizaci

k. ú. Putkov:

Z57	vyčerpána	1 RD realizován
Z24	částečně vyčerpána	1 RD v realizaci

k. ú. Žírec:

Z51

částečně vyčerpána

1 RD v realizaci

V řešeném území bylo do 5/2023 realizováno celkem 10 rodinných domů (RD) a bylo vydáno celkem 8 stavebních povolení (SP).

Vyhodnocení ploch záborů ZPF je přehledně uvedeno v Tabulce 1. Podrobné zdůvodnění jednotlivých požadavků na změnu ÚP je uvedeno v kapitole J. odůvodnění.

Zastavěné území obce bylo Změnou č. 3 ÚP Zdíkov aktualizováno k 30.11.2021.

Celkový nový zábor ZPF ve správním území obce činí **0,668 ha**. Zabírané pozemky jsou ve III. – V. třídě ochrany ZPF. Nejsou zabírány pozemky I. a II. třídy ochrany ZPF.

Změnou č. 3 je navraceno **0,670 ha** ZPF. Navracené pozemky jsou ve IV. třídě ochrany ZPF.

Celkový zábor ZPF vyvolaný změnou č. 3 ÚP Zdíkov po odečtu navracených ploch do ZPF činí **-0,002 ha** ZPF. Navracená plocha je tedy **větší** než plocha zabíraná.

POŽADAVEK M1

Pozemek parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota leží na severozápadním okraji zastavěného území Masákovy Lhoty. Lokalita se rozkládá na mírném východním svahu. Pozemek přilehá ze severozápadu ke stávající zástavbě. Z východní strany je vymezen účelovou komunikací na pozemku parc. č. 1074/1 k. ú. Masákova Lhota, směrem na sever a na západ přechází do volné krajiny.

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota veden jako orná půda ve IV. (BPEJ 9.50.14) a převážně V. (BPEJ 9.37.56) třídě ochrany ZPF.

V územním plánu je lokalita funkčně vymezena jako plocha FO (Plochy zemědělské - orná půda).

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje v jihovýchodní části pozemku parc. č. 136/16 k. ú. Masákova Lhota zastavitelnou plochu **Z62 – Pod Kamenným vrchem**. Plochy navazuje na hranici zastavěného území. V zastavitelné ploše jsou vymezeny funkční plochy PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní) podél východní hranice, BV (Bydlení v rodinných domech venkovské) v ostatní části zastavitelné plochy. ZS.2 (Zeď ostatní specifická – nezastavitelné zahrady) je vymezena vně západní hranice zastavitelné plochy a není předmětem záboru ZPF. Plocha záboru se vztahuje pouze na funkční plochu PD a BV. Zábor leží převážně na ploše v V. třídě ochrany ZPF. Celková plocha záboru činí 0,130 ha.

POŽADAVEK M5

Pozemek parcelní číslo 226/8 k. ú. Masákova Lhota leží na severním okraji zastavěného území Masákovy Lhoty.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost ve IV. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.50.14) a je užíván pro zemědělské účely. Přístup na pozemek je z účelové komunikace na pozemku parc. č. 1069/5 resp. 1069/4 k. ú. Masákova Lhota.

V ÚP Zdíkov je dotčená plocha funkčně vymezena jako FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny) a současně leží ve vymezené územní rezervě **R2** určené pro bydlení BV (Bydlení v rodinných domech venkovské).

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje pro tento záměr v jihozápadní části pozemku parc. č. 226/8 k. ú. Masákova Lhota zastavitelnou plochu **Z64 – Na Hradech**. V zastavitelné ploše je vymezena funkční plocha BV (Bydlení v rodinných domech venkovské) a PD (Veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravní). Funkční plocha PD je vymezena při západním okraji zastavitelné plochy z důvodu rozšíření veřejného prostranství na pozemku parc. č. 1069/4 k. ú. Masákova Lhota. Pokynem pořizovatele po společném jednání byla plocha územní rezervy vyřazena z ÚP.

Zábor leží na ploše ve IV. třídě ochrany ZPF. Celková plocha záboru je 0,211 ha.

POŽADAVEK R2

Pozemek parc. č. 91/2 k. ú. Račov leží na jihovýchodním okraji zastavěného území osady Na Samotách, cca 0,75 km východně od sídla Račov. Pozemek parc. č. 91/2 k. ú. Račov navazuje na zahradu domu č.p. 27 na pozemku parc. č. 32 k. ú. Račov.

V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a leží na půdách ve III. (BPEJ 9.50.11) a V. (BPEJ 9.73.13) třídě ochrany ZPF.

V ÚP Zdíkov je pozemek vymezen jako plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny). Jižní část pozemku je užívána jako oplocená zahrada, severní neoplocená část slouží jako louka.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje v rozsahu oplocené části pozemku parc. č. 91/2 k. ú. Račov a přilehlé části pozemku parc. č. 92/13 k. ú. Račov zastavitelnou plochu **Z65 – Račov – Na Samotách** určenou pro výstavbu jednoho rodinného domu. V zastavitelné ploše Z65 je vymezena funkční plocha BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině) a podél jižní hranice je v rozsahu pozemku parc. č. 92/13 k. ú. Račov vymezena plocha PD (Veřejné prostranství s převládající funkcí dopravní).

Zábor leží na ploše ve III. třídě ochrany ZPF. Celková plocha záboru je 0,109 ha.

POŽADAVEK Z3

Pozemek parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov leží cca 1,5 km jižně od sídla Zdíkov v lokalitě Lesní Chalupy. Lokalita leží ve vyvýšené poloze nad Zdíkovem na okraji lesa.

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov vedený jako trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF (BPEJ 9.37.56 a 9.74.11). Jedná se o zatravněnou plochu zarůstající náletem, která je součástí přechodu okolních pastvin do navazujících lesů.

V ÚP Zdíkov je pozemek vymezen jako funkční plocha FP (Plochy zemědělské – Louky a pastviny). Podél východní hranice pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov je v ÚP vymezena návrhová plocha DS (Doprava silniční) pro zokruhování účelových komunikací.

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje na pozemku parc. č. 838/1 k. ú. Zdíkov zastavitelnou plochu **Z70 – U Lesních Chalup** s funkčním vymezením BR (Bydlení v rodinných domech rozptýlených v krajině) určenou pro výstavbu 1 rodinného domu.

Zábor leží na ploše v V. třídě ochrany ZPF. Celková plocha záboru je 0,178 ha.

POŽADAVEK Z9

Pozemek parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov leží ve východní části sídla Zdíkov, v nivě Zdíkovského potoka. Jeho východní část tvoří proluku v zástavbě rodinných domů.

V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost v V. (BPEJ 9.72.01) a III. (BPEJ 9.50.11) třídě ochrany ZPF. Pozemek je užíván v souladu s určením uvedeným v KN.

V ÚP Zdíkov je pozemek parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov vymezen jako funkční plocha FP (Plochy zemědělské – louky a pastviny).

Změna č. 3 ÚP Zdíkov vymezuje ve východní části pozemku parc. č. 147/4 k. ú. Zdíkov zastavitelnou plochu **Z68 – Za Potokem** s funkčním využitím BI (Bydlení v rodinných domech příměstské). Část pozemku parc. č. 147/4 ležící západně od zastavitelné plochy Z68 je funkčně vymezena jako návrhová plocha ZS.2 (Zeď ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady).

Se změnou souvisí i převedení pozemků parc. č. 147/3 a 147/5 k. ú. Zdíkov v souladu se skutečným využitím jako stavové plochy ZS.2 (Zeď ostatní specifická – Nezastavitelné zahrady). Plochy ZS.2 zůstávají součástí ZPF.

Celková plocha záboru je 0,05 ha, z toho 0,013 ha leží na ploše ve III. třídě ochrany ZPF a 0,037 ha na ploše v V. třídě ochrany ZPF.

L.1.2 KOMPENZACE NOVÝCH ZÁBORŮ ZPF

V rámci vyhodnocení záborů půdního fondu novými zastavitelnými plochami vymezenými změnou č. 3 je navržena kompenzace omezením ploch BV v zastavitelné ploše Z9 v Masákově Lhotě. Jedná se o plochy na pozemcích 50 m od hranice lesa. Tyto plochy jsou nově zařazeny do funkčních ploch ZS.2.

Celkem je do ZPF navraceno 0,670 ha půdy ve IV. třídě ochrany ZPF.

L.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č. 3 ÚP Zdíkov dotčeny.

Zastavitelné plochy ležící na pozemcích ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa:

<i>Z62 – Pod Kamenným vrchem</i>	<i>funkční plocha BV</i>	<i>les v majetku obce Zdíkov</i>
<i>Z66 – Račov – Na Samotách</i>	<i>funkční plocha BR</i>	<i>les v majetku obce Zdíkov</i>
<i>Z70 – U Lesních Chalup</i>	<i>funkční plocha BR</i>	<i>les v majetku investora</i>

Tabulka 1. Zábory ZPF po společném jednání

Označ. Změny	Označ. plochy	Způsob využití plochy		Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur				Zábor ZPF podle tříd ochrany					Investice do půdy [ha]
					[ha]				[ha]					
					orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
k.ú. Masáková Lhota														
Zastavitelné plochy														
M1	Z62	BV	Bydlení - venkovské	0,130	0,130	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,129	
M5	Z64	BV	Bydlení - venkovské	0,211	0,000	0,000	0,000	0,211	0,000	0,000	0,000	0,211	0,000	
Zábor ZPF celkem				0,341	0,130	0,000	0,000	0,211	0,000	0,000	0,000	0,212	0,129	
k. ú. Račov														
Zastavitelné plochy														
R2	Z66	BR	Bydlení - rozptýlené	0,109	0,000	0,000	0,000	0,109	0,000	0,000	0,109	0,000	0,000	
Zábor ZPF celkem				0,109	0,000	0,000	0,000	0,109	0,000	0,000	0,109	0,000	0,000	
k. ú. Zdíkov														
Zastavitelné plochy														
Z3	Z70	BR	Bydlení rozptýlené	0,168	0,000	0,000	0,000	0,168	0,000	0,000	0,000	0,000	0,168	ANO
Z9	Z68	BI	Bydlení příměstské	0,050	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	0,014	0,000	0,036	ANO
Zábor ZPF celkem				0,218	0,000	0,000	0,000	0,218	0,000	0,000	0,014	0,000	0,204	ANO
Celkový zábor ZPF ve správním území				0,668	0,130	0,000	0,000	0,538	0,000	0,000	0,123	0,212	0,333	

Tabulka 2. Plochy navrácené do ZPF po společném jednání

Označ. Změny	Označ. plochy	Navržený způsob využití plochy		Celkový zábor ZPF [ha]	Navrácení ZPF podle jednotlivých kultur				Navrácení ZPF podle tříd ochrany					Investice do půdy [ha]
					[ha]				[ha]					
					orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
k. ú. Masáková Lhota														
Změna funkčního využití														
M8	Z9	ZS.2	Nezastavitelné zahrady	0,351	0,325	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,351	0,000	
		FP	Louky a pastviny	0,319	0,000	0,000	0,000	0,319	0,000	0,000	0,000	0,319	0,000	
Návrat ZPF celkem				0,670	0,325	0,000	0,000	0,319	0,000	0,000	0,000	0,670	0,000	
Celkem navráceno do ZPF ve správním území				0,670	0,325	0,000	0,000	0,319	0,000	0,000	0,000	0,670	0,000	

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

(doplňí pořizovatel dle výsledků projednávání)

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

(doplňí pořizovatel dle výsledků projednávání)

O. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne

.....

Mgr. Roman Šebánek
starosta

.....

Iva Loziášová
místostarostka

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AZÚR JČ	Aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje
BJ (b.j.)	Bytová jednotka
ČOV	Čistírna odpadních vod
EIA	Hodnocení vlivu záměru na životní prostředí
ES	Ekologická stabilita
EVL	Evropsky významná lokalita
HOZ	Hlavní odvodňovací zařízení
CHKO	Chráněná krajinná oblast
CHKOŠ	Chráněná krajinná oblast Šumava
CHOPAV	Chráněná oblast přirozené akumulace vod
IP	Interakční prvek
IZS	Integrovaný záchranný systém
KN	Katastr nemovitostí
KÚ (k. ú.)	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MK	Místní komunikace
MÚSES	Místní územní systém ekologické stability
NN	Nízké napětí
NP	Nadzemní podlaží
NP	Národní park
NRBK	Nadregionální biokoridor
NRÚSES	Nadregionální územní systém ekologické stability
OPK	Ochrany přírody a krajiny
PHO	Pásmo hygienické ochrany
PÚ	Pozemkové úpravy
PUPFL	Pozemek určený k plnění funkcí lesa
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinné domy
RÚSES	Regionální systém ekologické stability
SEA	Hodnocení vlivu koncepce na životní prostředí
SP	Stavební povolení
STL	Středotlaký plynovod
TKO	Tuhý komunální odpad
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚK	Účelová komunikace
ÚP	Územní plán
ÚR	Územní rozhodnutí
ÚS	Územní souhlas

ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚTP	Územně technické podklady
VKP	Významný krajinný prvek
VN	Vysoké napětí
VPO	Veřejně prospěšná opatření
VPS	Veřejně prospěšné stavby
VTL	Vysokotlaký plynovod
VVURÚ	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ZD	Zemědělské družstvo
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZŠ	Základní škola
ZÚJ	Základní územní jednotka
ZÚR	Zásady územního rozvoje