

Zpráva III o uplatňování územního plánu Stachy v uplynulém období za rok 2020 až 2024



Obsah

I. Úvod

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

II. Závěr

Zpracoval: MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
červenec 2025, úprava po projednání 26.09.2025
schváleno dne 15.12.2025 usnesením č. 255

I. Úvod

Územní plán obce Stachy byl pořízen dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, a vydán v roce 2002, který byl v roce 2004 změněn změnou č. 1, v roce 2005 změnou č. 2 a 3, v roce 2006 změnou č. 4, v roce 2008 změnou č. 5, v roce 2009 změnou č. 6, v roce 2011 změnou č. 7 a 8, v roce 2012 změnou č. 10, v roce 2013 změnou č. 9, v roce 2014 změnou č. 12 a 13, v roce 2015 změnou č. 11, v roce 2017 změnou č. 14, v roce 2019 změnou č. 18, v roce 2020 změnou č. 19, v roce 2021 změnou č. 20 a 21, v roce 2024 změnou č. 16, která byla zrušena rozsudkem čj. 57 A 7/2025-50 ze dne 31.07.2025 (dále jen „ÚPO“).

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

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Zastavěné území bylo vymezeno v ÚPO v roce 2000 a upravováno dle skutečného průběhu v době zpracování jednotlivých změn ÚPO ve smyslu dle § 58 a § 59 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Naposledy tak bylo měněno ke dni 01. 07. 2021.

Rozvojové potřeby obce Stachy směřují především do oblasti individuální bytové výstavby a možnosti rozšíření občanského vybavení v podobě penzionů, apartmánových domů a domů bytových. Doplněováno je zemědělstvím. Nová zástavba vhodně doplňuje stávající zástavbu v jednotlivých sídlech obce, především v centrální části ve Stachách, dále podél hlavní komunikace Stachy - Michalov, rozvoj nastává i v sídle Úbislav a Jaroškov.

Jednotlivé změny ÚPO postupem času se týkaly především individuálních zájmů, tj. možnost výstavby rodinných domů, ale i poskytování rekreace v podobě penzionů, apartmánů a bytových jednotek, což obci nepřináší kýžený zisk. Rozvoj turizmu je žádoucí, ale v takové míře, aby tím netrpěla příroda, která je ve správním území Stachy z poloviny pod Správou Národního parku Šumava, v chráněném území.

Již dříve obsahoval v některých zastavitelných plochách ÚPO podmínku zpracování regulačního plánu, která však nebyla naplněna. Poslední změna z roku 2024 tuto podmínku uplatňuje u téměř všech velkých ploch. Zatím nebyl zpracován žádný.

Poslední změna ÚPO z roku 2024 upravila množství vymezených ploch z předcházejících změn a vymezila nové pouze v omezeném rozsahu a tak, aby byl zachován charakter zástavby jednotlivých lokalit. Ve volné krajině došlo k vymezení nových ploch pouze pro zemědělství.

Ze zpracované a schválené Územní studie veřejných prostranství pro obce ORP Vimperk z roku 2019 byla využita částečně ta část, která se zabývá veřejným prostranstvím u autobusového nádraží ve Stachách.

Z vymezení ploch pro bydlení ve smíšené obytné ploše je navrženo 26,74 ha, tj. 267400m².

Od Zprávy II, tedy v letech 2020 až 2024, bylo ve správním území obce povoleno nebo dokončeno staveb pro bydlení:

Jaroškovdokončeny 2 RD čp. 47 a 48

+ v platnosti je 1 povolení na RD

Stachy dokončeno 19 RD čp. 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 480, 482, 483, 484, 485, 486, 488, 491, 493, 494, 496, 497, + 39 bytových jednotek

+ v platnosti je 17 povolení na RD, 2 na bytové domy a 1 na penzion

Úbislavdokončen 1 RD čp. 104

+ v platnosti je 1 povolení na RD

Z uvedeného je patrný nárůst za 4 roky o 22 nových domů pro rodinné bydlení a minimálně 39 bytových jednotek, které slouží pro rekreaci.

Dalších 20 staveb je povolených.

Pokud bychom uvažovali, že každá stavební parcela má v průměru výměru 1000m², pak bylo využito 22000m² zastavitelné plochy, ale ještě 245400m² je vymezeno, tzn. pro dalších 245 domů.

Pro ucelený obraz bylo vymezeno pro občanskou vybavenost 5,59ha (55900m²) ploch a pro zemědělství 1,44ha (14400m²).

Z hlediska demografického vývoje měla obec v roce

2012 1203 obyvatel

2016 1156 obyvatel

2020 1164 obyvatel

2024 1171 obyvatel žije v 543 domech, z toho 511 je rodinných

Celkem se jedná o 757 bytových jednotek, které jsou obydlené trvale v počtu 435, zbylé slouží pro jiné účely, nejčastěji pro rekreaci

Vzhledem k tomu, že novou výstavbou nedochází k výraznému navýšení obyvatel, lze konstatovat, že nově dokončené stavby RD včetně bytových jednotek slouží především jako druhé bydlení, pro rekreaci. Z takových staveb však obec nemá žádný ekonomický užitek, proto by měla do budoucna korigovat svá rozhodnutí o vymezování nových zastavitelných ploch.

V centrální obci je občanské vybavení zastoupeno Základní školou, obchody s potravinami, květinářství, kinem a pohostinstvím. Je tak spádovou obcí nejen pro Jaroškov, Úbislav, ale i pro rekreační lokalitu Zadov a sousedící lokality obcí Vacov a Zdíkov.

Lokalita Zadov s areálem Kobyla a sedačkovou lanovkou je sportovním centrem pro širokou veřejnost dnes již téměř pro celoroční vyžití, nejen v letním a zimním období. Z tohoto důvodu zde není dostatečně zabezpečeno stravování a sociální zázemí. Většina penzionů a hotelů nabízí služby pouze pro své klienty.

Vyhodnocení uplatňování ÚP:

- v současné době není v obci výrazný zájem o rozvoj trvalého bydlení, obec má potřebné pozemky, ale není potřeba vymezovat plochy pro jiná funkční využití
- je na zvážení, zda celkové množství vymezených cca 60 000m² pro stavby bydlení není pro tuto obec nadbytečné a neomezuje tedy rozvoj jiným směrem
- Při návrhu nových zastavitelných ploch

dbát zejména na možnost centrálního odkanalizování takové lokality. Požadavek platí již při výstavbě první hlavní stavby. Vodoprávní úřad při stanovení výše uvedených požadavků postupoval ve smyslu § 1 cit. vodního zákona, protože účelem tohoto zákona je mimo jiné chránit povrchové a podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a zajistit bezpečnost vodních děl

- Při návrhu nových zastavitelných ploch se z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu požaduje respektovat vymezené prvky ÚSES a významné krajinné prvky ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK.

Novou zástavbu požadujeme směřovat zejména do proluk a do ploch, které navazují na zastavěné území, stavby neumísťovat do blízkosti památných stromů a jejich ochranných pásem.

Dále je nevhodné umísťovat novou zástavbu do volné krajiny a na pohledově exponovaná místa. Velikost nově navrhovaných zastavitelných ploch musí být adekvátní velikosti a významu sídla, veškeré požadavky na vymezení zastavitelných ploch musí být řádně odůvodněny. Vzhled a uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru aktuální zástavby v obci.

V současné době je zpracován nový plán ÚSES pro ORP Vimperk, pro území mimo CHKO. Dokončený plán ÚSES požadujeme zpracovat do územního plánu. Ochrana krajinného rázu jde ruku v ruce s ochranou volné krajiny, je

hospodárnější a ekologičtější zastavovat plochy, které alespoň sousedí s již zastavěnými pozemky, tvoří logické celky a je možno je napojit i na inženýrské sítě.

- V dotčeném území spravuje Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice následující stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu. Jde o zákresy průběhů linií staveb HOZ a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření. V obvodu obce Stachy se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území můžou nacházet stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

- Z hlediska památkové péče respektovat předměty a podmínky ochrany území památkové rezervace Stachy, památkové zóny Chalupy i jednotlivých objektů kulturních památek včetně jejich prostředí. Ve vztahu k výše uvedeným limitům požadujeme nepřipustit takové změny v území, které by mohly mít negativní dopad na jejich kulturní hodnoty.

Dále požadujeme aktualizaci všech limitů využití území v gesci památkové péče (ochrana kulturních hodnot) a kulturní památky typu areál vyznačit tak, aby byla jednoznačná jejich poloha a rozsah památkové ochrany.

Soulad s Územní studií krajiny ORP Vimperk (ÚSK)

Správní území obce Stachy je součástí krajinné oblasti

- a) z největší části Stachy-Vacov, kde se klade důraz při vymezování nových zastavitelných ploch dbát na minimalizaci vzniku potenciálního negativního vlivu na kulturní, historické a estetické hodnoty, vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, především pro zemědělství, chránit lesní plochy před zábořem, zejména menší lesíky, chránit horizonty proti vertikální zástavbě, osazovat zelení negativní rozhraní sídla v krajině, podporovat mimoprodukční funkce lesa, chránit údolní nivy a hospodárně nakládat se srážkovými vodami, při výstavbě nových

cest pro pěší i cyklo používat jiný než asfaltový povrch, cesty udržovat, nevytvářet bariéry pro migrující zvířata, netvářet trvalá oplocení pastvin a preferovat dočasná řešení,

- b) dále pak Zadov, zde především zamezit srůstání sídel, chránit lesní plochy před zábořem, omezit vymezování ploch rekreace z důvodu ochrany přírodního prostředí před stále se navyšujícím tlakem z turismu a cestovního ruchu, a upřednostňovat rozvoj kvality možností rekreace před jeho kvantitou
- c) NP Šumava, kde jsou stanoveny podmínky již výše uvedené a k tomu dále vytvářet podmínky pro zachování stávajících biotopů, chránit místa s vysokým potencionálem daného využití
- d) CHKO Šumava, kde jsou opět zásady kombinací výše uvedených.

Zde je třeba zvážit vymezení ploch do hloubky pozemků v místech, kde původní zástavba byla řazena podél komunikací. Při dalších změnách v území je třeba dbát striktně na historické rozdělení obce a zachování jednotlivých lokalit včetně roztroušenosti ve volné krajině a tyto nezahušťovat další zástavbou.

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

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

Správní území obce, které leží v nadmořské výšce 738 m n. m. o rozloze 2817ha, obsahuje katastr Jaroškov, Stachy a Úbislav s celkem 1171 stálými obyvateli.

Území obce se nachází ve II. zóně, která je definována jako pás obcí s vyšší vybaveností ve vzdálenosti 13 km od spádového města Vimperk. Struktura osídlení je navázaná na dopravní dostupnost a má tak možnosti zaměstnanosti.

Z demografických údajů lze vyvodit, že v oblasti nedochází k žádnému razantnímu vystěhování nebo vylidňování. A lze z nich také vyčíst zcela jiný problém řešeného území, který nakonec může v některých případech mít velký vliv. Navíc se jedná o problematiku, kterou lze relativně dostatečně řešit nástroji územního plánování:

údaje ukazují trend v spíše poklesu počtu obyvatel a v nárůstu počtu zřejmě rekreačních bytů, vzhledem k počtu obyvatel; přesto je nutné zvážit, zda se jedná o trend vyhovující potřebám obyvatel.

Ve správním území se nachází

Kulturní hodnoty území jsou:

- památková rezervace se souborem lidové architektury s názvem – Stachy vesnická památková rezervace od 1995
- památková zóna se souborem lidové architektury s názvem - Stachy-Chalupy vesnická památková zóna od 1995
- nemovitá kulturní památka - Stachy: kostel Navštívení Panny Marie, fara čp. 200, hřbitovní kaple Panny Marie Bolestné, výklenková kaplička, Holečkův statek, venkovská usedlost Stachy čp. 64, 67, 255, 77, 52, Jáchymov čp. 132, Churáňov čp. 14, Říhov čp. 49, 252, 37, Chalupy čp. 100, 101
- urbanistické hodnoty – ve Stachách – zachovaný urbanistický kompoziční prvek

- region lidové architektury – Stachy Kovářův mlýn čp. 254, Jirkalov čp. 55, 54, 278, 53, 57, 60, 58, 160, 59, Říhov čp. 51, 52, 37, Michalov čp. 304, 146, 281, 280, 275, 289, 95, 96, 94, 92, 91, 90, 89, Vyšehrad čp. 129, 130, 169, Jáchymov čp. 138, 132, Krousov čp. 141, 148, 143, 144, 145
- významnou stavební dominantou – kostel Navštívení P. Marie
- celé území je s archeologickými nálezy: Stará huť, Nová huť, Zaniklá sklárna, Chalupy okolí čp. 101, Stachy – novověké jádro vsi, Jaroškov – středověké a novověké jádro vsi

Přírodní hodnotou území je:

- oblast krajinného rázu s ozn. ObKR13 Volyňsko-Prachaticko pro k.ú. Úbislav a Jaroškov, ObKR19 Šumava NP část Stachů, ObKR20 Šumava CHKO zbylá část území
- místo krajinného rázu s ozn. Stašsko-Zdíkovsko
- prvky ÚSES: a) nadregionální biokoridor s ozn. NBK 111 s názvem Albrechtice, Milčice – K110
 - b) regionální biocentrum s ozn. RBC 799 a názvem Výška, RBC 1582 Popelná hora
 - c) regionální biokoridor s ozn. RBK 344 s názvem Mezilesní slat' – Buzošná
- významný krajinný prvek ze zákona - lesy
- katastrální území se nachází částečně v Národním parku Šumava a částečně v chráněné krajinné oblasti Šumava, katastry Úbislav a Jaroškov jsou mimo NPŠ
- přírodní rezervace s názvem rašeliniště u Martina, Pod Popelnou horou a Nad Zavírkou, Malý Polec
- památný strom javor klen, smrk ztepilý, lípa velikolistá 2x, klen v Šebestově, buk lesní, lípa ve Stachách, které je nutné respektovat včetně jejich ochranného pásma
- biosférická rezervace UNESCO - Šumava
- území je v Natuře 2000 – EVL Šumava, a ptačí oblast Šumava na území NPŠ

Limity v území jsou:

- záplavové území – Stašský potok pro Q100
- poddolované území – Nicov, Úbislav
- staré zátěže a kontaminované území – skládka Nové hutě, Zadov, Churáňov, Skládka Jaroškov
- vodovodní síť v jednotlivých lokalitách, kanalizační řady ve Stachách, Jaroškově, Úbislavi, síť NN a VN
- dopravní síť: silnice II/145, III. třídy č. 17128, 14510, 14513, 14514, 14516 a cyklo, pěší a turistické cesty
- lanová dráha – vlek a visutá lanová dráha Zadov
- poddolované území po těžbě zlatonosných rud č. 4904 Úbislav a č. 4905 Nicov
- kulturní hodnoty jsou současně limity v území

Vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje

pro příznivé životní prostředí

- + nadstandardně kvalitní krajina
- rozsah zastavitelných ploch je nepřiměřený
- staré zátěže

pro hospodářský rozvoj

- + příznivé podmínky pro lesnictví, včetně drobné zem. výroby (zejména pastevectví)
- + dostupnost Kašperských Hor a Vimperku
- + turistický ruch odpovídající umístění ve struktuře ORP
- + lyžařské areály
- + vybavenost, vlastní potenciál zaměstnanosti
- území výrazně omezené limity OPK

- podnikatelské plochy vázané převážně na turistický ruch

pro soudržnost společenství obyvatel

- + zaměstnanost v oblasti cestovního ruchu
- + dostupnost Kašperských Hor a Vimperku
- turismus může mít negativní vliv (konflikt se starousedlíky), je značně předimenzovaný
- změna struktury obyvatel, trvalé zatížení dočasným ubytováním

vzájemné vazby a trendy vývoje území

ÚP by měl stabilizovat stávající rekreační vybavenost a stanovit limitní hodnoty turismu; rozvoj bydlení by měl být navázán především na potřeby místních obyvatel, aby nedocházelo k výstavbě bydlení za účelem dalšího pronájmu.

Limity ochrany přírody a krajiny (OPK) jsou pro obec nejen omezením, ale zejména obrovskou bonitou území. ÚP musí regulovat rozvoj tak, aby limity OPK zůstaly i nadále lákadlem, nesmí dojít k překročení kapacit území, které povedou k destrukci nejen krajiny, ale i soužití místních a návštěvníků.

Vzhledem k umístění ve struktuře ORP by měl ÚP řešit i návrh ploch pro drobnou výrobu, případně smíšené plochy určené primárně pro vytvoření zaměstnanosti i mimo cestovní ruch a turismus.

Vyhodnocení dle ÚAP

POŽADAVKY DO ÚP, OBECNĚ STANOVENÉ NA ZÁKLADĚ RURÚ ORP VIMPERK

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

POŽADAVKY DO ÚP, KONKRÉTNĚ STANOVENÉ NA ZÁKLADĚ RURÚ ORP VIMPERK

- UP.1. prověřit vhodnost a kapacity zastavitelných ploch, zejména s ohledem na limity OPK; případně plochy redukovat
- UP.2. návrhové plochy bydlení odůvodňovat zejména potřebou místních obyvatel, rozestěhování se, plochy pro nastupující generace – regulace nastavit tak, aby nedocházelo ke změně na turistické ubytování
- UP.3. prověřit možnost využití stávajících nevyužívaných ploch a areálů, regulovat případné kapacity turistického ubytování
- UP.4. prověřit možnosti denní rekreace místních (struktura veřejných prostranství, prostupnost krajinou v návaznosti na okružování vycházkových tras krátkodobé rekreace, v souvislosti s vyloučením staveb v nezastavěném území)
- UP.5. definovat podrobně vyloučení staveb v nezastavěném území, zamezit výstavbě typu „obytný posed, tiny house apod.“, naopak umožnit stavby potřebné pro zemědělské využití území

- UP.6. prověřit možnosti vymezení, zejména ale změny v navrhovaném využití stávajících ploch, pro drobnou výrobu a jiné smíšené funkce mimo cestovní ruch a turismus
- UP.7. v souvislosti s kapacitami návrhu prověřit i plochy (provést změnu navrhovaného využití) pro občanskou vybavenost (primárně pro trvale bydlící)
- UP.8. prověřit, zda je rezervu D/U ze ZÚR vhodné převést do návrhu ÚP formou ploch RZV, případně ponechat jako rezervu; dle podkladů ÚAP je rezerva ve střetu se zastavitelnými plochami ÚP

POŽADAVKY DO ÚP, VYPLÝVAJÍCÍ Z NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE

pozn. tato položka je do karty obce doplněna jako upozornění, požadavek vyplývá automaticky z právních předpisů

ZUR.1. prověřit koridor rezervy D/U - Silnice II/145 – obchvat obce Stachy; tento bod je třeba koordinovat se sousední obcí Zdíkov

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)

Správní území obce Stachy podle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace 1 až 7 a 9 ke dni 01.03.2025 (dále jen „Politika“ nebo PÚR“) se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

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

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR)

V době vydání ÚPO Stachy nebyly účinné Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje z roku 2011, aktualizované zněním 1. až 3., 4a., 5. až 9., 11., 13. ke dni 18.07.2024 (dále jen „AZÚR JČ“), proto všechny požadavky z AZÚR JČ vydaný územní plán nerespektuje, přestože v následných změnách ÚPO byla snaha AZÚR JČ respektovat.

Správní území obce Stachy je prostřednictvím ORP Vimperk součástí specifické oblasti Šumava s ozn. **SOB1**, ze kterých vyplývají pro území Stachy požadavky na podporu rozvoje socioekonomických aktivit, rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti, zkvalitnění dopravní dostupnosti, umožnění propojení rekreačních středisek, stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu s ohledem na nejcennější území s ochranou přírody. Z prvků ÚSES, které územní plán respektuje vyjma lokálních, jsou vymezeny plochy a koridory pro nadregionální biokoridor s ozn. **NBK 111** s názvem Albrechtice, Milčice – K110, regionální biocentrum s ozn. **RBC 799** a názvem Výška, **RBC 1582** Popelná hora, regionální biokoridor s ozn. **RBK 344** s názvem Mezilesní slat' – Bužošná.

Na území obce byly vymezeny územní rezervy veřejné dopravní infrastruktury s ozn. **D/T** – silnice II/145 pro obchvat sídla Zdíkovec (zasahuje minimálně) a s ozn. **D/U** – silnice II/145 pro obchvat obce Stachy.

Území obce je zařazeno z části do krajiny lesní, kde jsou stanoveny zásady pro rozhodování:

- minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru,

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

a z části lesopолní, pro kterou jsou stanoveny zásady:

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřípuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- b) podporovat retenční schopnost krajiny,
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČ)

V roce 2021 byla schválena krajským úřadem územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČ“), podle které je území obce zařazeno do **krajinné oblasti Šumavské**, pro kterou byly stanoveny podmínky zachování kvality:

- chránit stávající zachovalou přírodu, regulovat rozsáhlé záměry a zástavbu trvale obydlených nebo rekreačních objektů, nerozvíjet rekreační zástavbu zejména v horských ovčích, důraz klást na nepobytové rekreační aktivity bez areálových zařízení, podporovat zachování mozaiky tvořené členitou lesnatou krajinou, horskými hřbety a údolí, zajistit ochranu estetických hodnot

Z hlediska krajinných typů je území zařazeno do

ozn. 25 – Lesní krajina horských údolí, kde je požadavek v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv

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

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

ozn. 27 – Lesní krajiny horských hřbetů s požadavky na nepodporování rozvoje sídel (zastavitelné plochy), a v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, s podřízením zájmům ochrany přírody a krajiny

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

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

Vyhodnocení

Požadavky budou zapracovány do nového územního plánu nebo při nejbližší změně územního plánu obce

Soulad širších vztahů

Z hlediska širších vztahů sousedí obec Stachy na území ORP Vimperk s obcemi Nicov, Vacov, Zdíkov a Nové Hutě, na západní straně pak s Plzeňským krajem, konkrétně ORP Sušice, obec Kašperské Hory, s nimiž je třeba zajistit návaznost na prvky ÚSES.

Vyhodnocení souladu s nadřazenou ÚPD

- Platný územní plán obce Stachy je v souladu s vydanými nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi PÚR a ZÚR JČ.
- Z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny se stanovují požadavky:
 1. V návrhu změny musí být řešena návaznost prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního a nadregionálního významu na územní plány sousedních obcí.
 2. Musí být respektovány prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, (dále jen „ZÚR“), a podmínky využití prvků ÚSES musí být formulovány v souladu se ZÚR, zejména s odst. (39) textové části ZÚR, který stanovuje podmínky a omezení pro realizace záměrů v prvcích ÚSES. Jakékoliv upřesnění vymezení ÚSES, a to i v podmínkách využití těchto území, vyvolané připomínkami k návrhu změny ÚP, musí být projednány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.
 3. Případné nové zastavitelné plochy musí být přednostně umísťovány mimo území zvláště chráněných území (dále jen „ZCHÚ“) a mimo prvky ÚSES.
 4. V návrhu změny ÚP musí být upřesněny podmínky využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území z ustanovení § 122 stavebního zákona, resp. výčet staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území (zejména s ohledem na prvky ÚSES). Tyto stavby, zařízení a jiná opatření požadujeme jednoznačně definovat a v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona pro ně stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu, pokud tak již nebylo učiněno.
 5. V návrhu změny ÚP musí být v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona definovány základní podmínky ochrany krajinného rázu, např. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot, a to s ohledem např. na krajinnou morfolonii, strukturou zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území, pokud tak již nebylo učiněno.
 6. V návrhu změny ÚP bude zajištěn soulad s ÚS krajiny Jihočeského kraje.
- Dále je třeba pracovat s cíli a úkoly územního plánování a s nezastavěným územím, viz požadavky:
 - § 38 odst. 4: Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území
 - 122 stavebního zákona:
 - v odst. 1: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro
 - a) veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,
 - b) vodní hospodářství,
 - c) vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
 - d) snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - e) zemědělství a lesnictví,
 - f) ochranu přírody a krajiny a

- g) zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- h) zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.“,
- v odst. 2: „U staveb a zařízení podle odstavce 1 není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.“,
- v odst. 3: „Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“.

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

Na území obec Stachy se nachází nadregionální, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Na více jak polovinu území zasahuje Natura 2000 – EVL Šumava a částečně i ptačí oblast.

Stávající zemědělské areály jsou buď i nadále využívány pro zemědělství nebo pro jinou výrobu a nepředstavují tedy takové dopady, které by vyžadovaly zvláštní opatření a měly trvalý dopad na udržitelný rozvoj daného území.

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

O pořízení nového územního plánu bylo rozhodnuto již v roce 2015 usnesením č. 75. K jeho naplnění však nedošlo.

Vzhledem k tomu, že podle § 322 odst. 1) stavebního zákona pozbývá platnosti územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028, mělo by dojít k pokračování pořízení nového územního plánu zpracovaném podle stávajících zákonů i z důvodu jeho přehlednosti. Stávající územně plánovací dokumentace má 21 změn prováděných v čase, kdy docházelo k podstatným změnám v zákonech, nad různými mapovými podklady, a mohlo tak dojít k chybám, přestože se je naposledy schválená změna č. 16 snažila opravit. Změna č. 16 ÚPO však byla zrušena KS v Českých Budějovicích ke dni 31.07.2025 rozsudkem čj. 57 A 7/2025-50.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Všechny došlé podněty na změnu ÚP byly vyhodnoceny a předány vybranému zpracovateli k jejich posouzení z hlediska urbanismu a případnému zapracování do změny č. 16 ÚPO.

Všechny došlé podněty uplatněné ke Zprávě III. budou vyhodnoceny pro případnou změnu ÚP:

<i>žadatel</i>	<i>pozemek</i>	<i>obsah žádosti</i>

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

Neuplatňuje se.

II. Závěr

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

V době projednávání byl návrh zprávy III. zveřejněn na webových stránkách města Vimperk a obce Stachy ve lhůtě 12.08. až 25.09.2025, aby se s ním mohla seznámit veřejnost a uplatnit své připomínky. Po té bude návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, předložen zastupitelstvu obce ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.