



# ZMĚNA Č. 21 ÚPO STACHY

## TEXTOVÁ ČÁST

Datum: srpen 2021

Paré číslo: **1**

### Záznam o účinnosti po změně č. 21

Den schválení	OOP č.	Datum účinnosti
<i>zpracovatel</i>	<i>pořizovatel oprávněná osoba</i>	<i>vydávající správní orgán</i>
Projektový ateliér AD s.r.o.	Projektový ateliér AD s.r.o.	Obec Stachy zastupitelstvo obce
Ing. arch. Jaroslav Daněk	Ing. arch. Jindřiška Kupcová osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků	Ing. Petr Lampa starosta
<i>Podpis a razítko:</i>	<i>Podpis a razítko:</i>	<i>Podpis a razítko:</i>

## OBSAH

<b>VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 21 ÚPO STACHY .....</b>	<b>3</b>
a) vymezení zastavěného území.....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	3
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně....	4
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	5
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 .....	8
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	8
i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	8
j) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.....	8
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	8
<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 21 ÚPO STACHY .....</b>	<b>9</b>
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu.....	9
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	9
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	9
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	10
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	10
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	10
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	10
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	10
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	10
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....	11
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	11
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch..	13
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	13
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	13
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	13
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	13
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	13

## VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 21 ÚPO STACHY

### a) vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se změnou č. 21 ÚPO Stachy nemění.

### b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce zůstává zachovaná dle platné ÚPD.

#### OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ve změně jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle platné ÚPD.

Stavby i změny staveb musí respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám. Při stanovení podmínek pro nové zastavitelné plochy byly zohledněny historické i stávající urbanistické struktury a krajinný ráz. Jedná se zejména o výškové uspořádání (přízemní, u novějších staveb s podkrovím a podle konfigurace terénu s podsklepením), charakteristický výrazně obdélníkový půdorys, apod.. V souvislosti se změnou č. 21 se neuplatňují stavební dominanty.

**Změna řeší pouze změnu způsobu využití stávající plochy občanského vybavení (v ÚPO Stachy s označením 5) na plochu bydlení v bytových domech, a to na pozemku p.č. 436/4 a p.č.st. 277 v místní části Šebestov, k.ú. Stachy.**

### c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti platné ÚPD Stachy.

Plocha přestavby, řešené změnou č. 21 bude respektovat okolní charakter a strukturu zástavby. V místní části Šebestov se z hlediska urbanistické struktury jedná o velmi rozptýlenou šumavskou zástavbu střední hodnoty. Z architektonického hlediska byla podstatná část původní zástavby zničena a dochované stavby byly narušeny nevhodnými stavebními úpravami, má tedy nízkou urbanistickou hodnotu. Hodnotou tohoto území je právě rozvolněnost zástavby. Dochované objekty jsou zpravidla přízemní s podkrovím se sedlovou nebo polovalbovou střechou. Nová zástavba bude mít výrazně obdélníkový půdorys.

#### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně se Změnou č. 21 ÚPO Stachy nemění.

### d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

#### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává v platnosti dle platné ÚPD.

Lokalita řešená změnou bude dopravně obsloužena ze stávající silniční sítě.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Koncepce vodohospodářského řešení se změnou č. 21 nemění.

### KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, PLYNEM A TEPEM

Koncepce zásobování el. energií, plynem a teplem se změnou č. 21 nemění.

## KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nejsou vymezeny nové plochy občanského vybavení. Změna řeší pouze přestavbu stávající plochy občanského vybavení na plochu bydlení v bytových domech.

## KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nejsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

## CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 21 ÚPO Stachy vliv. Zůstává v platnosti řešení dle platné ÚPD. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

## NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

Nové prvky územního systému ekologické stability se změnou č. 21 nevymezují.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 21 ÚPO Stachy není dotčeno záplavovým územím.

### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 21 ÚPO Stachy se nenavrhují protipovodňová opatření.

### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 21 ÚPO Stachy se nenavrhují protierozní opatření.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nejsou vymezeny plochy rekreace.

## VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 21 ÚPO Stachy nejsou vymezeny plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části je z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 patrné začlenění území řešeného změnou do ploch se způsobem využití – plocha bydlení v bytových domech. Kromě grafiky je opatřena i specifickým kódem upřesňující způsob využití (**BB1**), a číslem lokality (**1**). Plocha přestavby je vyznačena šrafou.

S orgánem ochrany přírody byly dohodnuty jen základní podmínky ochrany krajinného rázu, takže ke všem záměrům bude nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody podle ustanovení § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“).

### DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

#### OBECNĚ

##### Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

##### Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

### Podmínky pro plošné využití území

#### Intenzita využití stavebního pozemku

- je stanovena obecně procentem pro danou plochu s tím, že v případě více stavebních pozemků platí tato intenzita (%) pro každý stavební pozemek s jednou hlavní stavbou. (Pozn.: jeden stavební pozemek může být složen z více parcel).

*Např. plocha vymezená v grafické části pod jedním označením SV (složená z 5 stavebních pozemků), na které je připuštěna max. intenzita využití pozemku 25%, nesmí být zastavěna z 25% pouze na jednom pozemku, nýbrž na každém stavebním pozemku uvažovaném pro jednu hlavní stavbu.*

#### Stavební pozemek

- stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

#### Intenzivně využívaná část pozemku

- je součet „zastavěné plochy pozemku“ \*1) a všech zpevněných ploch \*2);
- \*1) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;
- \*2) Do zpevněných ploch budou započítány např. terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží a všechny plochy, kde je nezbytné sejmout původní ornici (zatravnovací dlažba osazená na šterkovém podkladu, apod.).

#### Velikost stavební parcely

- minimální výměra vymezeného stavebního pozemku.

**Výšková hladina zástavby**

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např. antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod;
- u všech staveb je přípustná možnost podsklepení.

**Půdorys budovy**

- půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků.

**Ubytování v soukromí**

- přechodné turistické ubytování ve stavbách (výlučně v bytovém domě, rodinném domě, stavbě pro rodinnou rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, tzn., nejedná se tedy o hotely, motely, penziony a ostatní ubytovací zařízení (zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování).

**Snížení kvality životního prostředí**

- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další).

**PODMÍNKY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PLATNÉ PRO CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE****Podmíněně přípustné využití za splnění podmínky, že jejich realizace bude možná jen tehdy, pokud tím nedojde k ohrožení předmětů ochrany CHKO Šumava a dalších zájmů podle ZOPK**

- technická a dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- vodní plochy a toky;
- výstavba požárních nádrží.

**Nepřípustné využití**

- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;
- umístování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;

**Podmínky pro výškové využití území**

- u veškerých staveb v celém správním území obce Stachy je přípustná možnost podsklepení.

<b>Plochy bydlení v bytových domech – přestavba</b>		<b>BB1</b>
<b>Hlavní využití</b>		
Bydlení v bytových domech.		
<b>Přípustné využití</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. stavby pěších komunikací, uliční mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, stojany na jízdní kola);</li> <li>- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m<sup>2</sup>), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;</li> <li>- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku.</li> </ul>		
<b>Podmíněně přípustné využití</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- na ploše BB1, která je zatížena hlukem ze silnice II. třídy, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;</li> <li>- vestavěné služby a drobné provozovny za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání společných prostor a pozemku, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí navazujícího území zejména hygienickým limity a dopravní zátěží (např. krejčovství, kadeřnictví, ordinace lékaře, ubytování v soukromí, květinářství, prodejna potravin, prodej drobného zboží).</li> </ul>		
<b>Nepřípustné využití</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u></li> <li>- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;</li> <li>- průmyslová výroba a sklady;</li> <li>- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary;</li> <li>- nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.</li> </ul>		
<b>Typy podmínek využití</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>	
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>		
Intenzita využití stavebního pozemku	bez omezení.	
Velikost stavební parcely	stávající.	
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>		
Výšková hladina zástavby	stávající nebo maximálně 2 nadzemní podlaží s možností podkroví a podsklepení.	

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY**

### **Podmínky platné pro celé správní území obce Stachy:**

#### **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ**

##### **ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury**

- v rozvojových plochách v blízkosti stávajících silnic II. a III. tř., podél vedení vysokého napětí a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.
- protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

### **ochrana před negativními vlivy z provozu**

- pro plochy bydlení, jejichž součástí je podnikání a služby, dále pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, zemědělství (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.
- u všech navržených lokalit bude zástavba situována tak, aby byly splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor staveb.

### **OCHRANA OVZDUŠÍ**

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

### **DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ**

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití na vlastním pozemku.

### **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**

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nejsou vymezeny nové veřejně prospěšné stavby, opatření ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Změna č. 21 ÚPO Stachy nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Změna č. 21 ÚPO Stachy nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

### **j) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona**

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

### **k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Výroková část Změny č. 21 ÚPO Stachy obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	6 stran A4
GRAFICKOU ČÁST	
▪ 1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
▪ 2. Hlavní výkres	1 : 5 000



## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 21 ÚPO STACHY

### a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Zastupitelstvo obce na svém jednání XXI. řádného zasedání ZO dne 26.5.2021 rozhodlo o pořízení změny č. 21 ÚPO Stachy. Dále ZO využilo ustanovení § 55a a schválilo pořízení změny zkráceným postupem.

Zastupitelstvo obce Stachy na základě § 6 odstavce 6 písmene b, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, pověřilo pořizováním Změny č. 21 územního plánu obce Stachy Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem.

Ze stanoviska k Obsahu návrhu Změny č. 21 územního plánu obce Stachy ve zkráceném postupu pořizování nevzešel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce schválilo jako zpracovatele Změny č. 21 územního plánu obce Stachy – Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice, zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 21 ÚPO Stachy bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 8. 6. 2021. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 21 ÚPO Stachy se konalo dne 13. 7. 2021.

Dokumentace byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne .....pod č.j. ....

O vydání Změny č. 21 ÚPO Stachy rozhodlo zastupitelstvo obce Stachy dne ..... pod usnesením č. .... Předmětná změna č. 21 ÚPO Stachy byla vyvěšena na úřední desku obce Stachy ..... a dne ..... nabyla účinnosti.

### b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 21 ÚPO Stachy nekoliduje s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Řešená lokalita nemá přímou vazbu na správní území sousedních obcí, ani je svým významem neovlivňuje.

### c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITYMI ÚP DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 (DÁLE TĚŽ JEN „APÚR“)

Řešené území změny č. 21 je součástí Specifické oblasti Šumava s označením **SOB1**, kterou respektuje. Další záměry vycházejících z APÚR se správní území obce Stachy nedotýká.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

- změna zohledňuje charakter a strukturu okolní zástavby a upřednostňuje nerušící vyznění nově realizované zástavby. Stanovuje podrobné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. U nové výstavby je nutné respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně;

**Změna č. 21 ÚPO Stachy není v rozporu APÚR.**

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S KRAJSKÝMI PRIORITYMI ÚP DLE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE JČK VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE TĚŽ JEN „AZÚR“)

Z AZÚR vyplývají pro řešené území Změny č. 21 ÚPO Stachy tyto priority:

SOB1 Specifická oblast Šumava - specifická oblast republikového významu, která zahrnuje do svého území mimořádně přírodně a krajinářsky cenné, ale zároveň mimořádně turisticky atraktivní lokality.

- nastavením podrobných podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality;
- změna č. 21 neprovádí zábor zemědělského půdního fondu;
- řešené území změny je zařazeno do typu krajiny - plochy lesní. Zásady pro její využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot území.

**Změna č. 21 ÚPO Stachy není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

#### **d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 21 ÚPO Stachy je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny v platné ÚPD.

- změna nenavyšuje rozsah zastavitelných ploch;
- změna respektuje celkovou koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území;
- změna stanovuje podrobné podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

#### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

#### **f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 21 ÚPO Stachy je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č. 21 ÚPO Stachy byla v rámci veřejného projednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek dohodnuta a upravena.

Stanovisko k návrhu dle § 52 podali: Ministerstvo ŽP ČR - odbor výkonu státní správy II; Ministerstvo obrany; Krajský úřad JČK - odbor ŽP; HZS Jihočeského kraje;

#### **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad – Jihočeský kraj **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 21 ÚPO Stachy na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování (č.j. KUJCK 47937/2021 ze dne 6.4.2021 ).

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Jak se uvádí v předchozí kapitole, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, nebylo tedy uplatněno stanovisko k jeho vyhodnocení.

#### **i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona ke změně č. 13 ÚPO Kájov, nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

## j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

ZO Stachy **rozhodlo** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), o pořízení změny č. 21 územního plánu obce Stachy ve **zkráceném postupu** podle § 55a až § 55c stavebního zákona.

Změna č. 21 ÚPO Stachy je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

Zadání změny je nahrazeno Návrhem obsahu Změny č. 21 územního plánu obce Stachy, který byl zpracován pro účely zkráceného postupu pořízení změny ÚPO dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem změny č. 21 bylo posouzení změny způsobu využití stávající plochy občanského vybavení na plochu bydlení v bytových domech na pozemku **p.č. 436/4 a p.č.st. 277**, v místní části Šebestov, k.ú. Stachy. Záměr vzešel z podnětu investora firmy Zlatá Hvězda Šebestov.

## k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno v rozsahu měněných částí územního plánu.

### ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 21 ÚPO Stachy nemění základní koncepci vydaného územního plánu obce, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z požadavku vlastníka pozemků na provedení změny způsobu využití.

### ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

V grafické části je z Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 5 000 patrné začlenění lokality řešené změnou č. 21 ÚPO Stachy do ploch se způsobem využití – plocha bydlení v bytových domech. Řešená plocha je znázorněna barevnou šrafovou a specifickým kódem upřesňujícím způsob využití.

**Lokalita č. 1** – stávající plocha občanského vybavení v k.ú. Stachy – Šebestov. Předmětem změny je změna způsobu využití – přestavba na plochu bydlení v bytových domech, z podnětu vlastníka pozemků. Napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu zůstává nezměněno. Z hlediska zemědělského půdního fondu není plocha přestavby vyhodnocována. Pro plochu jsou stanoveny poměrně podrobné podmínky pro její využití. Změnou nedochází k navýšení rozsahu zastavitelných ploch.

### ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území řešené změnou je vymezeno jako plocha přestavby. Ploše, která je graficky znázorněna ve výkresové části, je přiřazen způsob využití a stanoveny podmínky pro její využití.

Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení v bytových domech. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu mají ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Cílem stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty území při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.

Změnou územního plánu se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

**Hlavní využití** určuje převažující účel využití.

**Přípustné využití** stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

**Podmíněně přípustné využití** je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

**Nepřípustné využití** je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

### **Podmínky stanovené Změnou č. 21 ÚPO Stachy:**

#### **Intenzita využití stavebního pozemku**

Stavební pozemek řešený změnou je v současné době již téměř celý zastavěný. Protože se jedná o návrh přestavby, není intenzita využití pozemku nově definována.

#### **Výšková hladina zástavby**

Výšková hladina zástavby je určena maximálním počtem nadzemních podlaží a možností podkroví a podsklepení. V ÚPD je nutné regulovat i výškovou hladinu stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

## **ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Změnou č. 21 ÚPO Stachy je řešena jedna plocha přestavby a nedojde ke změně koncepce dopravní infrastruktury.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Změnou č. 21 ÚPO Stachy je řešena jedna plocha přestavby a nedojde ke změně koncepce technické infrastruktury.

## **ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES**

Návrh uspořádání krajiny se změnou č. 21 nemění.

## **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování.

## **VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Změna č. 21 ÚPO Stachy nevymezuje plochy pro dobývání nerostů, ani se jich nedotýká.

## **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

Orientační údaje z mapy radonového rizika 1: 200 000 jsou uvedené v současně platném ÚPO Stachy.

## **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

### **OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE**

Do území řešeného změnou č. 21 zasahuje ochranné pásmo silnice II. třídy.

### **MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU**

Do území řešeného změnou č. 21 zasahuje maximální hranice negativního vlivu čistírny odpadních vod.

### **OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU**

Do území řešeného změnou č. 21 zasahuje vodovodní řad včetně OP.

### **ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY**

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území 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 a rekonstrukce 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 (přehrad, rybníky);
  - výstavba staveb tvořících dominanty v terénu (např. rozhledny);
- Pozn.1: plocha řešená změnou č.21 ÚPO Stachy řeší pouze změnu způsobu využití stávající plochy občanského vybavení na plochu bydlení v bytových domech.*

*Pozn. 2: plocha řešená změnou č. 21 se nachází v blízkosti CHKO Šumava, evropsky významné lokality, biosférické rezervace a CHOPAV.*

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Nejsou změnou č. 21 vymezeny.

### l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Navrhované řešení změny č. 21 nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nevyvolává významný nárůst počtu obyvatel.

### m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nejsou stanovené záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje JČK.

### n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

## ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

## POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 21 ÚPO Stachy nedochází k záboru lesního půdního fondu, plocha řešená změnou č. 21 nezasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

### o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Při veřejném projednání a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námitky.

### p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Při veřejném projednání a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné připomínky.

### q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění Změny č. 21 ÚPO Stachy obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

6 stran A4

GRAFICKOU ČÁST

- 3. Koordinační výkres

1: 5 000

**POUČENÍ:**

Proti změně č. 21 územního plánu obce Stachy vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

**Mgr. Michal Střeleček**  
místostarosta

**Ing. Petr Lampa**  
starosta