

PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK

Husova 4, České Budějovice 370 01, tel. 387 311 238, mobil 605 277 998



ZMĚNA Č. 20 ÚPO STACHY

TEXTOVÁ ČÁST

- návrh pro veřejné projednání dle § 55a stavebního zákona

Datum: únor 2021

Paré číslo: **1**



Záznam o účinnosti po změně č. 20

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

OBEC STACHY	3
VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 20 ÚPO STACHY	3
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 umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	4
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 umísťování 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	7
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	7
i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona	7
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 20 ÚPO STACHY	8
a) postup pořízení a zpracování změny č. 20 územního plánu obce	8
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
c) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
d) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
e) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	9
f) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	9
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	9
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	9
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	10
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	10
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ..	12
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	12
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	12
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	12
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	12
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	12

OBEC STACHY

Zastupitelstvo obce Stachy, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“),

vydává

Změnu č. 20 územního plánu obce Stachy

(dále též jen „Změna č. 20 ÚPO Stachy“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Stachy č., jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne s účinností od ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb.

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 20 ÚPO STACHY

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území se v území řešeném Změnou č. 20 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

Změnou č. 20 jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle platné ÚPD.

Při stanovení podmínek využití pro plochu řešenou změnou č. 20 byly zohledněny historické i stávající urbanistické struktury a krajinný ráz. Jedná se zejména o výškové uspořádání, intenzitu zástavby apod.

Změna č. 20 nevymezuje nové zastavitelné plochy, pouze stanovuje podmínky pro stávající plochu občanského vybavení, aby bylo možné ke stávajícímu objektu provést přístavbu shodné výšky.

V souvislosti se změnou č. 20 se neuplatňují žádné stavební dominanty, které by ovlivňovaly vizuální charakter krajiny.

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

Řešení změny bude respektovat okolní charakter a strukturu zástavby. V rekreační oblasti Zadov se z hlediska urbanistické struktury jedná o roztroušenou zástavbu, tvořenou především objekty občanského vybavení a bydlení.

Součástí urbanistické koncepce je i urbanistická kompozice, tj. prostorové uspořádání. Urbanistická kompozice se zabývá dopadem záměrů vymezených územně plánovací dokumentací na celkový vzhled sídla a řeší rozvoj území s ohledem na jeho hodnoty a jejich kompoziční vztahy.

Změna č. 20 řeší úpravu podmínek pro výškové využití území u stávající plochy občanského vybavení v místní části Zadov. Jedná se o pozemek p.č. st. 366 v k.ú. Stachy. V této lokalitě byla individuálně posouzena možnost intenzivnějšího využití pozemku a umožněna změna stávajícího objektu pro ubytování a stravování, včetně instalace evakuačního výtahu. Maximální výška přístavby bude shodná s výškou stávající zástavby. Z hlediska barevnosti střech jsou doporučeny tmavé odstíny, šedivá, břidlicová.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Systém sídelní zeleně se Změnou č. 20 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 se změnou č. 20 nemění.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. Parkování vozidel odpovídající potřebám stavby musí být zajištěno mimo veřejné komunikace a chráněná veřejná prostranství.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 20 nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 20 ÚPO Stachy nejsou vymezeny nové plochy občanského vybavení. V lokalitě řešené změnou jsou požadovány pouze stavební úpravy a přístavba ke stávajícímu objektu občanského vybavení, přičemž změna řeší pouze výškovou hladinu zástavby.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 20 ÚPO Stachy nejsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 20 ÚPO Stachy nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 20 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. 20 ÚPO Stachy nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již platné ÚPD.

Nové prvky územního systému ekologické stability se změnou č. 20 nevymezují.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 20 ÚPO Stachy není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 20 ÚPO Stachy se nenavrhují protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 20 ÚPO Stachy se nenavrhují protierození opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změnou č. 20 ÚPO Stachy nejsou vymezeny plochy rekreace.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 20 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

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

Celková zastavěnost plochy

- je zastavěná plocha pozemku, je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými 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 pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi stavbami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků.

Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy max. 3 - 3,5 m, pro bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený 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.

Doplňková stavba

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

Plochy občanského vybavení		OV (v ÚPO Stachy ozn. 12)
- stav		- poz. p.č. st. 366, k.ú. Stachy
Hlavní využití		
Občanské vybavení.		
Přípustné využití		
Změny staveb pro ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí. Přípustná jsou rovněž sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí, dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavná stání, veřejná zeleň a veřejná prostranství.		
Nepřípustné využití		
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, výrobní a průmyslové provozovny, zařízení dopravních služeb a autobazary. Umísťování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;		
Typy podmínek využití		Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost		stávající nebo max. 80 % . (je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby		stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na max. 14,0 m); změny staveb (přístavby, dostavby, úpravy) do výšky stávajícího objektu.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

- v blízkosti stávající silnice 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 občanského vybavení (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.
- zástavba bude 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

Změna č. 20 ÚPO Stachy nevymezuje veřejně prospěšné stavby, 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. 20 ÚPO Stachy nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou č. 20 ÚPO Stachy nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

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

Výroková část Změny č. 20 ÚPO Stachy obsahuje pouze textovou část.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 20 ÚPO STACHY

a) postup pořízení a zpracování změny č. 20 územního plánu obce

Zastupitelstvo obce svým usnesením ze dne 7.4.2021 rozhodlo o pořízení změny č. 20 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. 20 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. 20 územního plánu obce Stachy ve zkráceném postupu pořizování nevzešel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo obce schválilo jako zpracovatele Změny č. 20 územního plánu obce Stachy – Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice, zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem.

bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

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

Změna č. 20 ÚPO Stachy nekoliduje s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Řešená lokalita nemá přímou vazbu na správní území sousedních obcí.

c) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

| | |--| | VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITAMI ÚP DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE TÉŽ JEN „APÚR“) | |--|

Řešené území změny č. 20 je součástí Specifické oblasti Šumava s označením **SOB1**. SOB1 je stanovena zejména za účelem úměrně a rovnoměrně rozvíjet a využívat vysoký rekreační potenciál krajiny přírodně cenné a společensky atraktivní oblasti Šumavy. Jedná se o celistvé území s kvalitním životním prostředím a vysokými přírodními a krajinnými hodnotami.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

- změna zohledňuje charakter a strukturu okolní zástavby a upřednostňuje nerušící vyznění nově realizované dostavby;
- ochrana nezastavěného území je zajištěna návrhem přístavby a stavebních úprav stávajícího objektu v zastavěném území;
- změna nevymezuje záměry významně ovlivňující charakter krajiny, respektuje strukturu stávající zástavby;
- řešení změny přispívá k rozvoji občanského vybavení a ke zvýšení kvality služeb v území.

Dalších záměrů vycházejících z APÚR se správní území obce Stachy nedotýká.

Změna č. 20 ÚPO Stachy není v rozporu APÚR.

| | |---| | VYHODNOCENÍ SOULADU S KRAJSKÝMI PRIORITAMI ÚP DLE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE JČK VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE TÉŽ JEN „AZÚR“) | |---|

Z AZÚR vyplývají pro řešené území Změny č. 20 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 nevymezuje nové zastavitelné plochy a nemá dopad na zábor zemědělského půdního fondu;
- změna respektuje zásady ochrany přírody a krajiny i kulturně historické hodnoty, civilizační hodnoty rozvíjí vytvořením podmínek pro rozvoj občanského vybavení.

Změna č. 20 ÚPO Stachy není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

d) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce 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. 20 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 nenavýšuje rozsah zastavitelných ploch;
- změna nevyžaduje zábor zemědělského půdního fondu;
- 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 změny č. 20 územního plánu obce s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška 500“).

Grafická část dokumentace není zpracována.

Změna je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

f) soulad návrhu změny č. 20 územního plánu obce s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

bude doplněno po veřejném projednání

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

Závěr stanoviska orgánu ochrany přírody ze dne 15.01.2021 čj. SZ NPS 00406/2021/2-NPS 00568/2021 vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany EVL Šumava, stejně jako stanoviska krajského úřadu ze dne 26.10.2020 čj. KUJCK 132965/2020, které současně nepožadovalo zpracování vyhodnocení vlivů obsahu změny ÚPO na životní prostředí.

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

Nebylo vyžadováno.

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

Nebylo vyžadováno.

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 § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, o pořízení a zpracování Změny č. 20 územního plánu obce Stachy zkráceným postupem pořízení podle § 55a až § 55c zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Obsah změny:

Prověření záměru v zastavěném území na pozemku parc. č. st. 366 v k.ú. Stachy. Jedná se o změnu podmínek prostorového uspořádání (výška zástavby). Způsob využití plochy zůstává nezměněn.

- *pro stávající plochu občanské vybavenosti, dle ÚPO Stachy s označením 12 (hotel Dobrá chata v části Zadov) byly z hlediska výškové hladiny zástavby umožněny změny staveb (přístavby, dostavby, úpravy) do výšky stávajícího objektu. To se týká i záměru instalace evakuačního výtahu.*

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

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

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

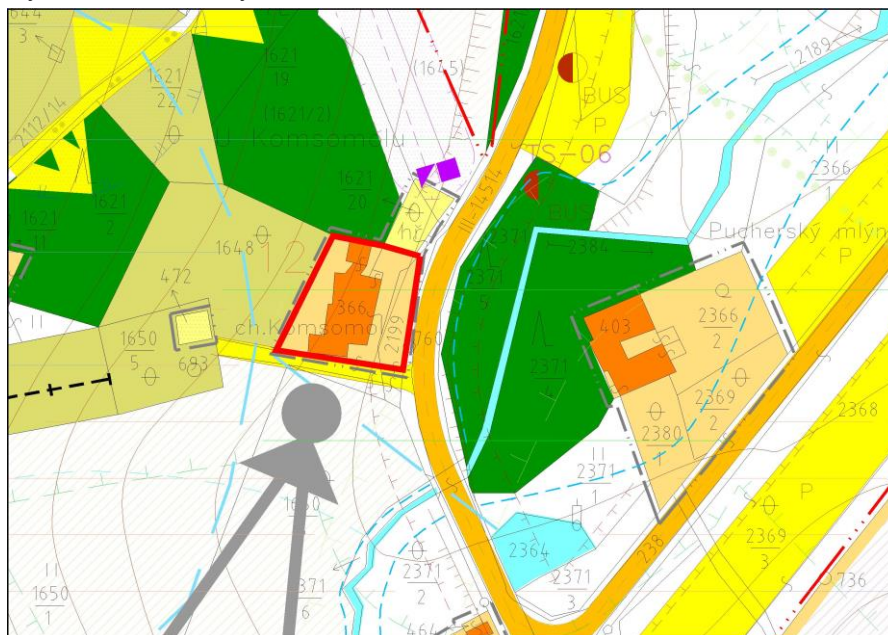
Navrhovaná Změna č. 20 ÚPO Stachy nemění základní koncepci vydaného územního plánu obce, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Nově navrhované řešení vychází z žádosti obce Stachy na provedení změn z podnětu investora.

ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÝCH PLOCH

Stávající plocha občanského vybavení vymezená Územním plánem obce Stachy pod označením **12** (viz výkres Prostorová regulace z ÚPO Stachy). Předmětem změny je pouze úprava textové části plošných a prostorových podmínek, která spočívá v umožnění změn stávající stavby. Celková zastavěnost umožňuje navýšení na max. 80 %, výšková hladina je nastavena na max. 2NP s možností využití podkrovní a zároveň na výšku max. 14 m. Změny staveb (přístavby, dostavby, úpravy) mohou dosahovat výšky stávajícího objektu.

Záměrem investora je realizovat stavební úpravy a přístavbu stávajícího objektu pro ubytování a stravování, včetně instalace evakuačního výtahu, a to tak, aby přístavba mohla dosáhnout shodné výšky jako stávající stavba.

Výřez z ÚPO Stachy:



ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky využití pro plochu řešenou změnou č. 20. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

Změnou ÚPO jsou stanoveny podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, 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.

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. 20 ÚPO Stachy:

Celková zastavěnost plochy

V podmínkách využití je definována celková zastavěnost plochy stavebního pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývajících ploch pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je navrženo procento maximální celkové zastavěnosti stavebního pozemku u ploch občanského vybavení a výroby a skladování. Celková zastavěnost byla stanovena na základě velikosti stavebních parcel a předpokládané uvažované zástavby.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena jednak počtem podlaží a zároveň maximální výškou v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚPO je regulována výšková hladina 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

Změna č. 20 ÚPO Stachy řeší pouze úpravu výškové hladiny zástavby, toho důvodu nedojde ke změně koncepce dopravní infrastruktury.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Změna č. 20 ÚPO Stachy řeší pouze úpravu výškové hladiny zástavby, toho důvodu nedojde ke změně koncepce technické infrastruktury.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Návrh uspořádání krajiny se změnou č. 20 nemění.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 20 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. 20 ÚPO Stachy nevymezuje plochy pro dobývání nerostů, ani se jich nedotýká.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

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

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST

Řešené území změny č. 20 leží uvnitř IV. zóny Chráněné krajinné oblasti Šumava.

SOUSTAVA NATURA 2000

Řešené území změny č. 20 leží uvnitř Evropsky významné lokality Šumava.

CHOPAV

Řešené území změny č. 20 leží uvnitř Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Šumava.

BIOSFÉRICKÁ REZERVACE

Řešené území změny č. 20 leží uvnitř Biosférické rezervace UNESCO.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Do řešeného území změny č. 20 zasahuje ochranné pásmo silnice.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Řešené území změny č. 20 zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

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

Navrhované řešení změny č. 20 nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nevyvolává 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. 20 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. 20 ÚPO Stachy nedochází k záboru zemědělského půdního fondu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 20 ÚPO Stachy nedochází k záboru lesního půdního fondu.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno po veřejném projednání

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno po veřejném projednání

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

Odůvodnění Změny č. 20 ÚPO Stachy obsahuje pouze textovou část.

POUČENÍ:

Proti změně č. 20 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