

# Odůvodnění změny č.1 územního plánu Chudenín

---

## **Obsah textové části:**

- a) postup při pořízení změny územního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) vyhodnocení souladu změny 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
- e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- g) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- j) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- k) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona
- l) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
- o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- p) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- r) vyhodnocení připomínek

**a) Postup při pořízení změny územního plánu**

*Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.*

**b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Širší vztahy nejsou změnou dotčeny.

**c) Vyhodnocení souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4, závazném od 1.9.2021. Změna zachovává podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho specifických podmínek.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008, č. usnesení 834/08 a nabyly účinnosti 17.10.2008.

Změna územního plánu je v souladu s Aktualizací č. 4 ZÚR PK, kterou vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17.12.2018, č. usnesení 920/18, která nabyla účinnosti dne 24.1.2019. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR PK. Vzhledem k rozsahu řešené lokality a charakteru její změny nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR PK.

**d) Vyhodnocení souladu změny 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 vzhledem ke svému rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu, jelikož se jedná o vymezení zastavitelné plochy v lokalitě, kde je již vydáno územní rozhodnutí o umístění staveb, a to v rozsahu menším, než je rozsah vydaného územního rozhodnutí.

**e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů.

**f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č.1 není v rozporu se zvláštními právními předpisy.

Požární ochrana

Řešení změny č.1 územního plánu zajišťuje základní podmínky pro požární ochranu (přístup do lokality). V rámci projektové přípravy výstavby budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami podle konkrétního využití území.

Civilní ochrana

Změna nemá významný vliv na požadavky CO, zůstává zachována koncepce stanovená v původním územním plánu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky, které jsou v majetku Ministerstva obrany ČR. Nejsou známy požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana před povodněmi

Lokality řešené změnou neleží v území ohroženém záplavami.

Nerostné suroviny

Změnou nejsou dotčena ložiska nerostných surovin.

**STANOVISKA K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:**

*Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.*

### **g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### Zastavěné území

Zastavěné území nebylo změnou aktualizováno dle stávajícího stavu v řešeném území, jelikož změna č.1 je zpracována nedlouho po vydání územního plánu (08/2021) a rozsah změny je s ohledem na rozlohu řešeného území zcela minimální, bez vazeb na zastavěné území.

#### Zastavitelné plochy

Nová zastavitelná plocha je vymezeny na základě konkrétního požadavku stavebníka na výstavbu rodinného domu, a to v ploše, na kterou je již vydáno územní rozhodnutí o umístění staveb. Toto územní rozhodnutí je však vydáno na rozsáhlý soubor staveb (penzion, restaurace, ubytovna, učebny, bytové jednotky, zemědělské objekty, sklady, dílny, garáže) a neodpovídá mnohem umírněnějším záměrům stavebníka, majitele těchto pozemků, který chce realizovat pouze rodinný dům s potřebným zázemím a drobnými stavbami pro chov hospodářských zvířat.

### **h) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu**

Změna byla zpracována v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu. Jediným požadavkem bylo umožnění výstavby rodinného domu s potřebným zázemím a drobnými stavbami pro chov hospodářských zvířat.

### **i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Obsahem změny je vymezení drobné zastavitelné plochy Z1.01 pro možnost výstavby rodinného domu. Tato plocha je vymezena jako plocha smíšená obytná – venkovská a to v místě, kde již je vydáno územní rozhodnutí o umístění staveb ve výrazně větším rozsahu. Záměrem stavebníka je výstavba rodinného domu s potřebným zázemím a drobnými stavbami pro chov hospodářských zvířat, což není v souladu s územním rozhodnutím, které předpokládá vznik mnohem rozsáhlejšího areálu (penzion, restaurace, ubytovna, učebny, bytové jednotky, zemědělské objekty, sklady, dílny, garáže). Aby bylo v této lokalitě možné realizovat mnohem umírněnější záměr stavebníka, je zde vymezena jedna menší konkrétní zastavitelná plocha. Požadovaný záměr bude pro krajinný ráz i dopravní zatížení rozhodně příznivější a vhodnější než areál, na který je zde vydáno územní rozhodnutí.

V řešeném lokalitě byly aktualizovány a prověřeny důležité limity v území, vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a záměr s nimi není v kolizi. Lokalita leží v CHKO Šumava a na základě požadavků Správy Národního parku Šumava jsou zde pro výstavbu definovány přísnější regulativy na hmoty a vzhled objektů. Zároveň je pro lokalitu striktně uvedeno, že zde může vzniknout rodinný dům pouze jeden, aby bylo zajištěno dodržení avizovaného záměru stavebníka.

S ohledem na skutečnost, že územní plán řeší velmi rozsáhlé území, byl vydán nedávno (08/2021) a změna řeší pouze drobnou plochu bez vazby na zastavěné území, nebylo zastavěné území touto změnou aktualizováno. K aktualizaci zcela jistě dojde v souladu s platnými předpisy při další změně, a to včetně úpravy celého územního plánu dle Standardů

vybraných částí územního plánu. Tato povinnost úpravy celého územního plánu se s ohledem na termín schválení pořízení změny na tuto dokumentaci ještě nevztahuje.

**j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace a výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, neboť ve stanovisku k návrhu zadání změny č.1 územního plánu Chudenín orgán ochrany přírody vyloučil negativní vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti a příslušný úřad nevyžadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

**k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko dle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

**l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko dle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

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

Ve změně nebyly řešeny záležitosti nadmístního významu neřešené v ZÚR Plzeňského kraje.

**n) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Ve změně územního plánu nejsou vymezeny části území s prvky regulačního plánu.

**o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Vyhodnocení ZPF

Změnou nově vymezená zastavitelná plocha je v řešeném území vymezena dle schváleného obsahu změny č.1 územního plánu. Pro zastavitelnou plochu je provedeno vyhodnocení a zdůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Plocha řešená vyhodnocením předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je vymezena ve výkresu č. 7 (Výkres předpokládaných záborů ZPF).

### Nový zábor ZPF

ozn.	funkční využití plochy	celková plocha (ha)	plocha ZPF (ha)	I.a II.st. ochrany (ha)	I.a II.st. ochrany (BPEJ)	poznámka
Z1.01	SO	0,3068	0,3068	0,0000	- - -	

### Zastavitelné plochy:

zábor ZPF 0,3068 ha

### Zkratky pro funkční využití ploch:

SO - plochy smíšené obytné - venkovské

Obsahem změny je vymezení drobné zastavitelné plochy Z1.01 pro možnost výstavby rodinného domu. Tato plocha je vymezena jako plocha smíšená obytná – venkovská a to v místě, kde již je vydáno územní rozhodnutí o umístění staveb ve výrazně větším rozsahu. Záměrem stavebníka je výstavba rodinného domu s potřebným zázemím a drobnými stavbami pro chov hospodářských zvířat, což není v souladu s územním rozhodnutím, které předpokládá vznik mnohem rozsáhlejšího areálu (penzion, restaurace, ubytovna, učebny, bytové jednotky, zemědělské objekty, sklady, dílny, garáže). Toto územní rozhodnutí bylo vydáno Městským úřadem Nýrsko v roce 2006 pod č.j. 859/2006 a jeho platnost byla následně opakovaně prodlužována. Poslední rozhodnutí o prodloužení jeho platnosti bylo vydáno Městským úřadem Nýrsko dne 27.9.2021 pod č.j.: MÚ/10/738/21.

Aby bylo v této lokalitě možné realizovat mnohem umírněnější záměr stavebníka, je zde vymezena jedna menší konkrétní zastavitelná plocha. Požadovaný záměr bude pro krajinný ráz, nároky na zábor ZPF i dopravní zatížení území rozhodně příznivější a vhodnější než areál, na který je zde vydáno územní rozhodnutí.

Plocha územním rozhodnutím povoleného areálu: 0,8012 ha  
Minimální zábor ZPF územním rozhodnutím povoleného areálu: 0,4627 ha  
(budovy, nádvoří, komunikace, parkoviště)

Nově vymezená zastavitelná plocha je menšího rozsahu (0,3068 ha), kdy reálný zábor ZPF bude jistě menší. V ploše se uvažuje pouze s výstavbou jednoho rodinného domu s potřebným zázemím a drobnými stavbami pro chov hospodářských zvířat. Tato podmínka výstavby pouze jednoho rodinného domu je výslovně uvedena v regulativech zastavitelné plochy.

Vymezením zastavitelné plochy nedochází k narušení celistvosti bloků zemědělských půd a nejsou vytvářeny těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Návrhem řešení není narušena síť účelových komunikací zajišťující obsluhu zemědělských pozemků. Návrhem nedochází k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území (např. převodem dešťových vod z jednoho dílčího povodí do druhého). Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou dle možností likvidovány v místě vzniku.

### Vyhodnocení PUPFL

Změnou územního plánu nejsou navrženy opatření a záměry, které mají vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

**p) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

*Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.*

**r) Vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno pořizovatelem v průběhu projednávání.*

---

Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Chudenín má 7 stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje následující 2 výkresy:

- 5d. Koordinační výkres – část D
- 7d. Výkres předpokládaných záborů ZPF – část D

---

**Poučení:**

Proti změně č. 1 územního plánu Chudenín vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
starosta obce

.....  
místostarosta obce