

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Dlouhá Ves za období 2020 – 2025 včetně zadání změny č. 1



Schváleno usnesením č. zastupitelstva obce Dlouhá Ves dne

.....

starosta obce

.....

pořizovatel

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dlouhá Ves

Určený zastupitel: Dušan Rovňan, starosta obce

Pořizovatel: Městský úřad Sušice, odbor výstavby a územního plánování, náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice

Zpracovala: Bc. Lenka Vavříčková

Datum zpracování: 10/2025

Obsah

Úvod	3
1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	3
2) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
3) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
4) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	8
5) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
6) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
7) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje 13	
Zadání změny č. 1 územního plánu Dlouhá Ves	13
a) Vymezení řešeného území.....	13
b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací	13
c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	14
d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu	14

Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu Dlouhá Ves je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za období 2020 – 2025.

Územní plán Dlouhá Ves byl vydán formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce Dlouhá Ves (dále jen „zastupitelstvo“) ze dne 29.6.2020, bod č. 17, nabytí účinnosti dne 15.7.2020.

Územní plán řeší celé správní území obce Dlouhá Ves, které zahrnuje katastrální území: Bohdašice, Dlouhá Ves u Sušice, Janovice u Sušice, Nové Městečko a Platoř.

1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán vymezuje v rámci zastavěného území plochy stabilizované, dále vymezuje plochy změn - zastavitelné plochy, a zároveň vymezuje několik ploch územních rezerv. Území obce je územním plánem rozčleněno do ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen „plochy s RZV“), v rámci kterých územní plán stanovuje podmínky regulující využití území v členění na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Pro některé plochy s RZV územní plán rovněž stanovuje podmínky prostorového uspořádání. Územní rozvoj obce je soustředěn do sídla Dlouhá Ves. Nové zastavitelné plochy využívají přednostně proluky ve stávajícím zastavěném území a dále plochy přímo na zastavěném území navazující. V ostatních částech obce je územní rozvoj omezený na menší lokality přímo navazující na stávající zastavěné území obce.

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory, u nichž by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. Vymezuje však lokality č. 2, 4 a 5, u nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jako přiměřenou lhůtu pro zpracování těchto územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti stanovuje dobu čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu. Evidujeme pouze studii pro lokalitu č. 2. Studie pro lokality 4 a 5 není zanesena do evidence.

Stav využití návrhových ploch určených k zastavění v územním plánu Dlouhá Ves je v současné době následující:

Katastrální území Dlouhá Ves u Sušice

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH				
Číslo lokality	Navržený způsob využití	Rozloha (ha)	Vyhodnocení využití	Využito (ha)
1	Plochy smíšené obytné	5,2960	Částečně využito – 2 RD	0,3389
2	Plochy smíšené obytné	2,4606	Částečně využito – 1 RD	0,2
3	Plochy smíšené obytné	-	Využito – 1 jiná stavba, probíhá výstavba 1 rekreačního objektu	-
4	Plochy smíšené obytné	6,9226	Probíhá výstavba 1 RD	0,1919
5	Plochy smíšené obytné	0,4298	Probíhá výstavba 1 RD	0,1241
6	Plochy smíšené obytné	0,2596	Nevyužito	0
7	Plochy smíšené obytné	0,4984	Částečně využito – 1 RD	0,261
8	Plochy smíšené obytné	0,5240	Částečně využito – 2 RD	0,29
9	Plochy smíšené obytné	0,1113	Nevyužito	0
10	Plochy smíšené obytné	0,6931	Nevyužito	0
11	Plochy smíšené obytné	2,4211	Probíhá výstavba 9 RD	-

12	Plochy smíšené obytné (změna funkce)	-	Stávající stav	-
13	Plochy veřejných prostranství	1,9728	Nevyužito	0
15	Plochy smíšené obytné	1,7804	Částečně využito – 1 RD	0,1303
16	Plochy smíšené výrobní	0,4161	Nevyužito	0
17	Plochy smíšené výrobní	0,2968	Nevyužito	0
18	Plochy technické infrastruktury (ČOV)	0,5815	Využito	0,5815
25	Plochy smíšené obytné	-	Nevyužito	0
26	Plochy smíšené obytné	-	Nevyužito	0
27	Plochy smíšené obytné	1,2179	Částečně využito - sklady	0,1720
29	Plochy smíšené obytné	1,2085	Nevyužito	0
30	Plochy smíšené obytné (rezerva)	-	-	-
31	Plochy smíšené obytné (změna funkce)	0,3081	Nevyužito	0
32	Plochy smíšené obytné	0,9605	Nevyužito	0
33	Plochy smíšené obytné	0,2315	Nevyužito	0
35	Plochy veřejných prostranství	-	Stávající stav	-
36	Plochy veřejných prostranství	0,0415	Nevyužito	0
40	Plochy smíšené obytné (změna funkce)	0,1221	Nevyužito	0
41	Plochy smíšené obytné	-	Nevyužito	0
59	Plochy smíšené obytné	0,3246	Probíhá výstavba 1 RD a 1 rekreačního objektu	0,3246
60	Plochy veřejných prostranství	0,3080	Nevyužito	0
64	Plochy smíšené obytné	0,0913	Využito – 1 RD	0,0913
67	Plochy smíšené obytné	0,8542	Nevyužito	0

Katastrální území Platoř

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH				
Číslo lokality	Navržený způsob využití	Rozloha (ha)	Vyhodnocení využití	Využito (ha)
19	Plochy smíšené obytné	0,2233	Nevyužito	0
42	Plochy smíšené obytné	0,1138	Nevyužito	0

Katastrální území Bohdašice

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH				
Číslo lokality	Navržený způsob využití	Rozloha (ha)	Vyhodnocení využití	Využito (ha)
21	Plochy smíšené výrobní	0,8233	Nevyužito	0
44	Plochy smíšené obytné	0,2362	Využito – povolen 1 rekreační objekt	0,2362
58	Plochy smíšené obytné	0,6260	Nevyužito	0
62	Plochy smíšené obytné	0,1507	Nevyužito	0

Katastrální území Nové Městečko

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH				
Číslo lokality	Navržený způsob využití	Rozloha (ha)	Vyhodnocení využití	Využito (ha)
23	Plochy bydlení v rozptýlu	0,4312	Nevyužito	0

24	Plochy bydlení v rozptýlu	0,2694	Nevyužito	0
34	Plochy smíšené obytné	0,0805	Nevyužito	0
46	Plochy smíšené obytné	0,3019	Povolena přípojka	0
47	Plochy smíšené obytné	-	Povolen 1 RD	-
48	Plochy smíšené obytné	-	Zastavěno terasou u penzionu	-
49	Plochy občanského vybavení	-	Nevyužito	-
50	Plochy výroby (zemědělské)	0,3286	Probíhá výstavba stodoly	0,3286
51	Plochy bydlení v rozptýlu	0,1460	Nevyužito	0
52	Plochy bydlení v rozptýlu	0,3270	Využito – 1 jiná stavba a výstavba 1 RD	0,3270
54	Plochy rekreace	0,0	Nevyužito	-
55	Plochy rekreace	0,0	Nevyužito	-
56	Plochy smíšené obytné	0,1668	Povolen zahradní domek	0,1668
57	Plochy smíšené obytné	0,0	Stávající zemědělská stavba	-
65	Plochy smíšené obytné	0,0921	Povoleno na 1 RD (z roku 2012)	0
68	Plochy občanského vybavení	0,2546	Povolena studna	0
69	Plochy občanského vybavení	0,2179	Povolen penzion (z roku 2011)	0

Katastrální území Janovice u Sušice

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH				
Číslo lokality	Navržený způsob využití	Rozloha (ha)	Vyhodnocení využití	Využito (ha)
37	Plochy smíšené obytné	0,2222	Nevyužito	0
38	Plochy smíšené obytné	0,1390	Nevyužito	0

Územní plán vymezuje pouze 1 plochu rezervy s funkcí smíšenou obytnou (lokalita č. 30), pro kterou stanovuje podmínku: „*Plochy jsou využitelné po vyčerpání podstatné části zastavitelných ploch vymezených v sídelním útvaru Dlouhá Ves. Podmínkou je jejich převedení do ploch zastavitelných změnou územního plánu.*“. V rámci této územní rezervy se na pozemku st. 220 nachází stávající rodinný dům č.p. 166, který není řešen jako zastavěné území. Územní rezerva navazuje na zastavitelnou plochu (lokalita č. 29), která je v současné době zcela nevyužita. Vzhledem k těmto faktům doporučujeme napravit stav u stávajícího objektu (viz výše) a zredukování či úplné vyřazení této územní rezervy.

Územní plán nevymezuje transformační plochy ani plochy změn v krajině. Textová část územního plánu se u přípustnosti staveb odkazuje na již neplatné právní předpisy.

Stávající územní plán není zpracován v jednotném standardu - změnou územního plánu bude řešena standardizace Územního plánu Dlouhá Ves. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 stavebního zákona. Podrobnosti jednotného standardu řeší vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dosavadní rozvoj území odpovídá základní koncepci jeho rozvoje, která zahrnuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny, jak byly vymezeny územním plánem. Nově vznikající zástavba respektuje podmínky stanovené územním plánem pro využití ploch s RZV.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu vyplývá potřeba změny územního plánu, která bude zpracována v jednotném standardu, a bude odpovídat platným právním předpisům.

2) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Zpráva o uplatňování územního plánu Dlouhá Ves vychází z 6. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Sušice z roku 2024 (dále jen „ÚAP“).

Z aktualizovaných ÚAP vyplývají tyto problémy:

- O4– střet průmyslového areálu Dlouhá Ves se záplavovým územím Otavy
- O5 – střet zastavěného území Nové Městečko, Rajsko se záplavovým územím Otavy (aktivní zóna)
- O6 – střet zastavěného území Annín se záplavovým územím Otavy (Q100)
- S5 kempy Nové Městečko – střet s aktivní zónou záplavového území

Územní plán respektuje limity a hodnoty v území vyplývající z ÚAP včetně jejich aktualizací v plném rozsahu a jsou v obci průběžně řešeny.

3) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“)

Soulad ÚP byl posuzován z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009, dále s aktualizací č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 276 z 15.4.2015 a dále s aktualizacemi č. 2 a 3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 629 a č. 630 a dále ve znění Aktualizace č. 5, schválené dne 17.8.2020 usnesením Vlády ČR č. 833, dále ve znění Aktualizace č. 4, schválené dne 12.7.2021 usnesením vlády ČR č. 618, dále ve znění Aktualizace č. 6, schválené dne 19.07.2023 usnesením vlády ČR č. 542, dále ve znění Aktualizace č. 7, schválené dne 7.2.2024 usnesením vlády ČR č. 89/2024 a dále ve znění Změny č. 9, schválené dne 29.1.2025 usnesením vlády ČR č. 64/2025.

Územní plán Dlouhá Ves není v rozporu s aktuálně stanovenými republikovými prioritami. Území obce neleží v žádné z vymezených rozvojových oblastí, ani rozvojových os. Řešené území je dle PÚR ČR zahrnuto ve specifické oblasti *SOB1 Specifická oblast Šumava*. Jedná se o oblast, ve které se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území.

PÚR dále v řešeném území nevymezuje žádné koridory ani plochy dopravní nebo technické infrastruktury celostátního nebo mezinárodního významu. Z čehož vyplývá, že pro toto území nejsou ani stanoveny zpřesňující úkoly pro územní plánování, které by bylo potřeba v rámci územního plánu řešit. Z PÚR tedy nevyplývají pro Územní plán Dlouhá Ves žádné záležitosti k zapracování.

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“)

Usnesením Vlády České republiky ze dne 28. srpna 2024, č. 581 byl schválen Územní rozvojový plán. Posouzení souladu předloženého územního plánu s ÚRP nemohlo být, z důvodu prozatímní nezávaznosti této dokumentace, provedeno dle § 319 odst. 5 stavebního zákona.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR PK“)

Soulad Územního plánu Dlouhá Ves byl posuzován s dokumentem Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR PK“), které byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) dne 2.9.2008 usnesením č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10.3.2014 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14, s účinností ode 1.4.2014, Aktualizace č. 2, vydané dne 10.9.2018 usnesením ZPK č. 815/18, s účinností od 29.9.2018, Aktualizace č. 4, vydané dne 17.12.2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností od 24.1.2019 a dále Aktualizace č. 3, vydané dne 4.9.2023 usnesením ZPK č. 1315, s účinností od 28.9.2023.

Územní plán Dlouhá Ves není v rozporu s aktuálně stanovenými prioritami územního plánování kraje kdy zároveň přispívá k jejich naplňování. ZÚR PK dále upřesňují územní podmínky koncepce ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje prostřednictvím konkrétních koncepcí, tedy koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, koncepce ochrany a využití nerostných surovin, koncepce ochrany kulturních hodnot a koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot. Pro tyto jednotlivé koncepce jsou stanoveny konkrétní úkoly pro územní plánování. Územní plán není s těmito úkoly v rozporu.

ZÚR PK na území obce nevymezují žádné koridory dopravní ani technické infrastruktury nadmístního významu.

Na území obce je vymezeno území řízené inundace **INU05-R Dlouhá Ves – Sušice**. ZÚR PK stanovuje následující úkoly územního plánování: vymezená území řízené inundace musí být zpřesněna a zapracována do územních plánů obcí jako územní rezerva. Ve změně územního plánu bude tento požadavek prověřen.

Na části území obce se dle ZÚR PK nachází následující prvky ÚSES: **nadregionální biocentrum B 50 a nadregionální biokoridor K 112**. Územní plán tyto prvky ÚSES přebírá a respektuje.

Správní území obce Dlouhá Ves je dle ZÚR PK součástí krajiny **KR05 – Šumava**, pro kterou jsou stanoveny následující cílové kvality:

- a) *harmonická horská krajina s významným podílem ploch přírodních či přírodě blízkých;*
- b) *krajina velkého měřítka s masivy lesů prostoupenými plochami luk a pastvin především na pláních a mělkých údolích;*
- c) *stabilizované řídké osídlení s řadou samot a usedlostí a zaniklých sídel s významnějšími sídly Železná Ruda, Prášily, Prášily, Srní, Modrava a Horská Kvilda bez nároků na další zábory krajiny;*
- d) *zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:*
 - *Královský hvozď, Pancířský hřbet, Debrnická hornatina, Kochánovské a Kvildské pláně,*
 - *karová jezera,*
 - *údolí Úhlavy, Křemelné, Vydry a Hamerského potoka,*
 - *mokřady, rašeliniště a slatě,*
 - *prostory se stopami historického členění krajiny v okolí zaniklých sídel a mezi Srním a Kašperskými Horami;*
- e) *zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:*
 - *horské hřbety, vrcholy a masivy,*
 - *plošně rozlehlé plochy luk a pastvin.*

4) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Územní plán Dlouhá Ves nebyl vyhodnocován z hlediska jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, jelikož tento požadavek nebyl ze strany příslušných dotčených orgánů uplatněn. Ve sledovaném období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nestanovují se tedy žádné požadavky na opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.

5) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Od doby vydání Územního plánu Dlouhá Ves došlo ke značným úpravám legislativy na úseku územního plánování. Tou nejzásadnější je povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu. Tato povinnost je dána v § 59 stavebního zákona. Podrobnosti jednotného standardu řeší vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dále se změna legislativy projevuje v textové části územního plánu, kde je u přípustnosti staveb odkazováno na již neplatné právní předpisy.

Obec Dlouhá Ves ve sledovaném období obdržela několik podnětů ke změně územního plánu. V návaznosti na tyto podněty Zastupitelstvo obce Dlouhá Ves dne 12.9.2024 rozhodlo o pořízení Změny č. 1 územního plánu Dlouhá Ves. Z rozhodnutí zastupitelstva tedy vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu.

6) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Obec Dlouhá Ves v současnosti eviduje 21 podnětů na změnu územního plánu, přičemž další podněty byly podány i ze strany obce. Konkrétní podněty jsou zobrazeny v grafické příloze tohoto dokumentu. Jednotlivé podněty budou zpřesněny na reálnou kapacitu v návrhu územního plánu.

Z1	
Pozemky dotčené podnětem	st. 78, parc. č. 526/1, 527, 528/1, 528/3 k.ú. Bohdašice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	část plochy smíšené nezastavěného území, část plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	žadatel do návrhu Změny ÚP konkretizuje záměr na vymezení přiměřené plochy pro umístění 1 max. 2 RD pro vlastní potřebu a to ve vazbě na současně zastavěné území

Z2	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 491/3 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy smíšené obytné
Navrhované funkční využití	bydlení

Komentář zpracovatele	žadatel do návrhu Změny ÚP konkretizuje záměr na vymezení přiměřené plochy pro umístění 1 max. 2 RD pro vlastní potřebu a to ve vazbě na současně zastavěné území
-----------------------	---

Z3	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 217, 228/7, 226/3 k.ú. Janovice u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy přírodní
Navrhované funkční využití	individuální rekreace
Komentář zpracovatele	konkretizovat umístění rekreačního objektu a to přednostně v severní pozici znázorněné lokality s vazbou na zastavěné území

Z4	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 481/17, 481/18, 48/19, 481/20, 481/23, 808/13, 808/14 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	rozsáhlejší obytná zóna, která svým uspořádáním nerespektuje současnou urbanistickou strukturu sídla Dlouhá Ves

Z5	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 50/3 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	část plochy smíšené obytné, část plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	rozšíření bydlení
Komentář zpracovatele	možnost umístění doplňkové stavby pro bydlení v zadní části pozemku, akceptovatelné

Z6	
Pozemky dotčené podnětem	st. 121, parc. č. 538/22 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy rekreace
Navrhované funkční využití	zvýšit koeficient zastavěnosti
Komentář zpracovatele	akceptovatelné

Z7	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 554/37 k.ú. Bohdašice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	akceptovatelné

Z8	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 534/1, 534/3 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy občanského vybavení (zastavitelná plocha)
Navrhované funkční využití	bydlení – bytové domy

Komentář zpracovatele	nutno upřesnit záměr pro správné zařazení ploch s rozdílným způsobem využití
-----------------------	--

Z9	
Pozemky dotčené podnětem	491/4, 491/5, 492/2 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	zdánlivě účelové převedení do ploch bydlení bez urbanistického kontextu, nutno dohledat i další pozemky PK 702/5...bez priority

Z9b	
Pozemky dotčené podnětem	618, 702/5 702/6, 702/7 702/8 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	odlehlá lokalita zasažená ochranným pásmem lesa, částečně k prověření v návrhu ÚP

Z10	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 532/4 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	proluka v zastavěném území bez známého důvodu na první pohled vhodná k vymezení

Z11	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 510/3 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	jeden rodinný dům ve vazbě na zastavěné území - plocha vhodná k vymezení

Z12	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 50/5 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	rozšíření bydlení
Komentář zpracovatele	rozšíření zahrady RD možné k vymezení

Z13	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 247/3, 255/5 k.ú. Bohdašice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	rozsáhlejší plocha s nutností upřesnění umístění RD ve vazbě na zastavěné území, sousedí s plochou výroby, RD je nutno situovat do severní části pozemku

Z14	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 318/4 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	Velmi malý pozemek pro umístění bydlení s nedodržením koeficientu zastavění! V návrhu Změny ÚP ke zvážení vymezení.

Z15	
Pozemky dotčené podnětem	st. 50, parc. č. 516, 554/36 k.ú. Bohdašice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy rekreace
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	osamocená plocha ale již využitá jako rekreace nutná dohoda s OŽP OP lesa

Z16	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 349/3 k.ú. Bohdašice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	ochranné pásmo lesa a nutno dořešit přístup, bez těchto dvou věcí nebude možné plochu vymezit

Z17	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 417/4, 545, 428, 589, 433/1, 433/3 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské, plochy přírodní
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	naprosto nesmyslné a účelové bez urbanistického kontextu, plochy nebudou vymezeny

Z18	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 687/73 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	část zastavitelná plocha smíšená
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	Část pozemku je vymezena pro zastavění, ale k tomu doposud nedošlo. Není tedy žádný urbanistický důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Navíc se tato lokalita nachází na kvalitních zemědělských půdách a není možné ji z hlediska ochrany ZPF projednat. Muselo by dojít ke kompenzaci záboru stejně kvalitní půdy a to se jeví jako nereálné v kontextu výše uvedeného.

Z19	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 750/4 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice

Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	3 rodinné domy pro jednoho vlastníka, kvalitní zemědělské půdy, nutná etapizace, z urbanistického pohledu lokalita dává smysl, protože je navázána na zastavěné území

Z20	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 129/1 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	1 RD na okraji zastavěného území sídla, z urbanistického pohledu akceptovatelné při podmínce vyřešení přístupu

Z21	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 33/1, 33/24 k.ú. Nové Městečko
Funkční využití dle stávajícího ÚP	část vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná, část jako plocha zemědělská
Navrhované funkční využití	rozšíření bydlení (zázemí RD)
Komentář zpracovatele	1 RD na okraji zastavěného území sídla, z urbanistického pohledu akceptovatelné při podmínce vyřešení přístupu

Z22	
Pozemky dotčené podnětem	st. 220 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	Vymezeno jako součást územní rezervy (lokalita č. 30)
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	v platném ÚP chybně vymezeno – oprava zřejmě nesrovnalosti

Z23	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 130 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy lesní (les hospodářský)
Navrhované funkční využití	TTP
Komentář zpracovatele	vedení správného využití pozemku – zřejmě nesrovnalost

Z24	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 613/1, 613/2, 614/1 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy přírodní
Navrhované funkční využití	občanská vybavenost
Komentář zpracovatele	travnatá plocha pro hasičský sport - sportoviště

Z25	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 687/22 k.ú. Dlouhá Ves u Sušice

Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy zemědělské
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář zpracovatele	nezastavěné území uprostřed vymezených ploch pro bydlení – doplnit do zastavitelných ploch

Z26	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 72/2 a část 72/3 k.ú. Platoř
Funkční využití dle stávajícího ÚP	plochy smíšené obytné
Navrhované funkční využití	TTP
Komentář zpracovatele	vyřadit zastavitelnou plochu pro bydlení

7) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Dlouhá Ves nevyplývají žádné podněty, které by měly být uplatňovány a následně prověřovány v rámci aktualizace ÚRP, ZÚR nebo PÚR.

Zadání změny č. 1 územního plánu Dlouhá Ves

a) Vymezení řešeného území

Změna č. 1 územního plánu bude zahrnovat celé území obce Dlouhá Ves (katastrální území: Bohdašice, Dlouhá Ves u Sušice, Janovice u Sušice, Nové Městečko a Platoř). Dokumentace bude v rámci celého správního území převedena do jednotného standardu.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací

Změnou ÚP dojde k uvedení dokumentace do souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, zejm. vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Změna územního plánu bude zahrnovat aktualizaci zastavěného území v souladu s § 116 stavebního zákona, zejména s ohledem na zastavěné stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch. V návaznosti na uplatňování územního plánu a realizovaný rozvoj území bude zároveň přehodnocena možnost převedení některých návrhových ploch, které již byly zcela nebo částečně využity k zamýšlenému účelu, do kategorie ploch stabilizovaných.

Území řízené inundace (označené v ZÚR PK jako INU05-R Dlouhá Ves – Sušice) bude zpřesněno a zpracováno do návrhu změny územního plánu jako územní rezerva.

Dojde k prověření a upřesnění prvků ÚSES, zejména nadregionálního biocentra B 50 a nadregionálního biokoridoru K 112.

Na základě aktuálně známých skutečností dojde k prověření souladu ÚP se ZÚR PK v závislosti na vymezenou krajinu KR05 – Šumava a jejími stanovenými cílovými kvalitami. Více viz kapitola 3).

Změna ÚP doplní koncepci uspořádání krajiny o vymezení zelené infrastruktury, přičemž stanoví podmínky jejího využití v souladu s § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Dále doplní stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití o základní podmínky ochrany charakteru území v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

Dojde k prověření podnětů specifikovaných v kapitole 6). Při vymezování nových zastavitelných ploch na ZPF bude nový zábor kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských.

Prověřit aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb v územním plánu.

Prověřit a aktualizovat lhůty na pořízení územních studií.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem změny ÚP je prověření specifikovaných podnětů, uvedení dokumentace do souladu s aktuálně platnou legislativou a rovněž prověření aktuálnosti řešení území v závislosti na nadřazené územně plánovací dokumentaci, územně plánovacích podkladech a PÚR.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj se nepředpokládá. Požadavek bude případně doplněn na základě projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, jehož je zadání změny ÚP nedílnou součástí.

Příloha

Grafické zobrazení jednotlivých podnětů na změnu územního plánu