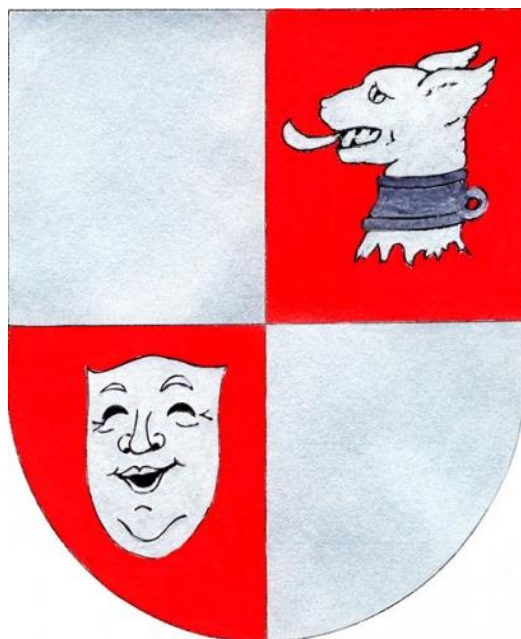


Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Žihobce za období 2020 – 2026 včetně zadání změny č. 3



Schváleno usnesením č. zastupitelstva obce Žihobce dne

.....

starosta obce

.....

pořizovatel

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Žihobce

Určený zastupitel: Ing. Pavel Chalupka, starosta obce

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

Zpracovala: Bc. Lenka Vavříčková

Datum zpracování: 03/2026

Obsah

I.	Úvod	3
a)	Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	3
b)	Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
c)	Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
d)	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
e)	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
f)	Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	9
g)	Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	12
II.	Zadání změny č. 3 územního plánu Žihobce.....	12
a)	Vymezení řešeného území.....	12
b)	Popis obsahu navrhované změny územně plánovací.....	12
c)	Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	13
d)	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu	13

I. Úvod

Zpráva o uplatňování územního plánu Žihobce 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 Žihobce byl vydán formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce Žihobce (dále jen „zastupitelstvo“) ze dne 27.8.2009, usn. č. B1/2009, nabytí účinnosti dne 11.9.2009, ve znění pozdější změny č. 1, 2.

Územní plán řeší celé správní území obce Žihobce, které zahrnuje katastrální území: Bílenice, Kadešice, Rozsedly, Šimanov na Šumavě, Žihobce.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán vymezuje v rámci zastavěného území plochy stabilizované, dále vymezuje plochy změn - zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině, 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. Za účelem vymezení vhodných ploch pro další rozvoj obce byly vymezeny plochy bydlení venkovského charakteru, plochy rekreace a plochy výroby a skladování za účelem podnikání. V návaznosti na to i koridor pro realizaci dopravní infrastruktury – umístění obchvatu obce.

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory, u nichž by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. Vymezuje však následující lokality: R2 - P, R6 - BC, R7 - BC, R8 – BC (nenalezeno ve výkresu), R23 - DS, R19 - BC u nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Lhůtu pro zpracování těchto územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti územní plán nestanovuje. V evidenci momentálně žádná studie není.

Katastrální území Bílenice

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
R1 - BC	Čistě bydlení, výstavba RD	Nevyužito
Z2.R05-BO	Plochy bydlení, výstavba RD	Nevyužito
Z2.R06-BO	Plochy bydlení, výstavba RD	Nevyužito
Z2.R07-ZV	Sady a zahrady, zahrada RD	Nevyužito
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH PŘESTAVBY		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
P1	P. č. 88 pískovna; terénní úpravy	V grafické části ÚP plocha označena jako Z.2P03-BO - nevyužita
P2	P. č. 7 požářiště; odstranění, prodej, nová stavba	Nevyužito
P3	Dům p.č. 36 havarijný stav; odstranění, prodej, nová stavba	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP – pozemek nenalezen
P4	Trasa komunikace, neodpovídá skutečnosti	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP
Z2.P02-BO	Plocha bydlení, výstavba RD	Nevyužito

Z2.P03-BO	Plocha bydlení, výstavba RD	Nevyužito
Z2.P04-ZV	Sady a zahrady, zahrady RD	Nevyužito
T2	Technická infrastruktura; předpoklad realizace telekomunikačních stožárů	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP

Katastrální území Žihobce

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
R2 - P	Rekreace, chatová zástavba	Nevyužito
R3 - VS	Výroba a skladování	Nevyužito
R4 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Částečně využito – výstavba 1 RD
R5 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Nevyužito (ale existence přípojky el.)
R6 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Nevyužito
R7 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Nevyužito
R8 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Nevyužito
R10 - P	Rekreace, rozšíření stávajícího areálu TJ	Nevyužito
R11 - P	Rekreace, rozšíření stávajícího areálu TJ	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP
R12 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Částečně využito – 1 RD
R13 - VS	Výroba a skladování	Nevyužito
R14 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP
R23 - DS	Dopravní infrastruktura	Nevyužito
ZR01.01-BS/Z	Plochy bydlení specifické	Využito – povolen objekt hájovny
Z2.R09-SO	Plochy smíšené obytné	Nevyužito
Z2.R10-SO	Plochy smíšené obytné	Nevyužito
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH PŘESTAVBY		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
P5	p.č. 737/25 Za cihelnou - mez; terénní úpravy	V grafické části ÚP plocha označena jako P15 - nevyužita
P6	p.č. 1106 Přílesy, obsluh. komunikace; terénní úpravy	Nevyužito
P7	p.č. 944/5 spáleniště; lokální terénní úpravy v rozsahu	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP
ZP01.01-BV/Z	Plochy bydlení – smíšená venkovská zástavba	Využito – 1RD
Z2.P01-BO	Plochy bydlení; výstavba RD	Nevyužito – stávající využití
Z2.P05-SO	Plochy smíšené obytné	Nevyužito

Katastrální území Kadešice

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
R15 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Částečně využito – 1 RD
R16 - BC	Čisté bydlení, výstavba RD	Využita cca polovina plochy
Z2.R01-SO	Plochy smíšené obytné	Nevyužito
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH PŘESTAVBY		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
P8	p.č. 1158/2 stará skládka; terénní úpravy	Nevyužito
P9	p.č. 1178 obsluh. Komunikace; terénní úpravy	Nevyužito

Katastrální území Rozsedly

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
R17 - BC	Čistě bydlení, výstavba RD	Nevyužito
R18 - BC	Čistě bydlení, výstavba RD	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP
R19 - BC	Čistě bydlení, výstavba RD	Nevyužito
Z2.R02-SO	Plochy smíšené obytné, výstavba objektů bydlení a ubytování, drobná řemeslná výroba	Nevyužito
Z2.R03-SO	Plochy smíšené obytné, výstavba objektů bydlení a ubytování, drobná řemeslná výroba	Nevyužito
Z2.R12-OV	Plochy občanské vybavenosti, výstavba hasičské zbrojnice a další občanské vybavenosti	Nevyužito
T1	Technická infrastruktura; předpoklad realizace telekomunikačních stožárů	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH PŘESTAVBY		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
P10	dům p.č. 26/7 obecné ohrožení spadem krytiny; přestavba, prodej, nová stavba	Plocha není promítnuta do grafické části ÚP – pozemek nenalezen
P11	dům p.č. 35/4 obecné ohrožení spadem krytiny; přestavba, prodej, nová stavba	V grafické části ÚP plocha označena jako zastavěné území (BO)
P12	p.č. 67 starý lom; terénní úpravy	Nevyužito
Z2.P06-OV	Plochy občanské vybavenosti, výstavba hasičské zbrojnice a další občanské vybavenosti	Nevyužito

Katastrální území Šimanov

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH		
Označení	Navržený způsob využití	Vyhodnocení využití
R20 - BC	Čistě bydlení, výstavba RD	Částečně využito – 1 RD
R22 - BC	Čistě bydlení, výstavba RD	Nevyužito

Z tabulek jednotlivých katastrálních území vyplývá, že využití vymezených zastavitelných ploch bylo minimální. Zároveň z nich vyplývá, že ke změně stávající zástavby ve vymezených plochách přestavby zatím došlo pouze v jednom případě. Dle § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „starý stavební zákon“), tedy právní úpravy platné v době zpracování územního plánu, je plochou přestavby myšlena plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Dle aktuální legislativy je zaveden nový pojem „transformační plocha“ (§ 12 písm. k) stavební zákon), která je plochou určenou k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití. Definice pojmu je tedy trochu odlišná, ale podstata zůstává stejná.

Územní plán vymezuje jednu plochu změn v krajině ZN01.01-DU/Z. Tato plocha, určená pro zřízení účelové dopravní infrastruktury, dosud nebyla využita.

V katastrálním území Šimanov je vymezena územní rezerva Z2.V01-RS, pro kterou platí následující podmínky: „V plochách územních rezerv v nezastavěném území je obecně přípustné pouze jejich

současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V plochách územních rezerv je možné realizovat opatření protierozní a protipovodňová.“. Žádná další územní rezerva není územním plánem stanovena.

V rámci území jsou vymezeny dvě veřejně prospěšné stavby pro realizaci dopravní infrastruktury (D-01 a ZVPS01). Tyto záměry dosud nebyly v území realizovány, proto potřeba vymezení koridorů pro jejich realizaci i nadále trvá.

Z vyhodnocení vyplývá, že některé plochy nejsou do grafické části promítnuty vůbec, případně jsou v ní zakresleny chybně. Z tohoto důvodu je vhodné uvést textovou a grafickou část územního plánu do vzájemného souladu.

Stávající územní plán není zpracován v jednotném standardu - změnou územního plánu bude řešena standardizace Územního plánu Žihobce. 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.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu vyplynula potřeba jeho změny, a to zejména z důvodu jeho převedení do jednotného standardu a uvedení do souladu s platnou legislativou.

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

Zpráva o uplatňování územního plánu Žihobce vychází z 6. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Sušice z roku 2024 (dále jen "ÚAP"). Z aktualizovaných ÚAP nevyplývají pro obec Žihobce žádné problémy.

c) 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 č. 833, dále ve znění Aktualizace č. 4, schválené dne 12.7.2021 usnesením vlády č. 618, dále ve znění Aktualizace č. 6, schválené dne 19.07.2023 usnesením vlády č. 542, dále ve znění Aktualizace č. 7, schválené dne 7.2.2024 usnesením vlády č. 89/2024 a dále ve znění Změny č. 9, schválené dne 29.1.2025 usnesením vlády č. 64/2025, Změny č. 8, schválené dne 27.8.2025 usnesením vlády č. 633.

Územní plán Žihobce 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. Obec je

dále součástí specifické oblasti *SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření*, a rovněž *SOB11 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie*.

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 Žihobce 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 Žihobce 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 části území se dle ZÚR PK nachází následující prvky ÚSES: **nadregionální biocentrum B 50**. Územní plán tyto prvky ÚSES přebírá a respektuje.

Správní území obce je dle ZÚR PK součástí **SON2 - Specifická oblast Podhůří Šumavy** a krajiny **KR06 – Šumavské podhůří**, pro kterou jsou stanoveny následující cílové kvality:

- a) *harmonická kulturní podhorská krajina s významným podílem přírodních a přírodě blízkých částí;*
- b) *lesozemědělská krajina středního – malého měřítká s masivy lesů na hřbetech a vrcholech prostřídávanými plochami luk a polí, lesíků a remízů a dalších krajinných prvků přírodního charakteru;*
- c) *stabilizovaná sídelní struktura s převahou menších sídel a samot s významnějšími centry Sušice, Kašperské Hory, Hartmanice, Horažďovice, Strážov a Čachrov;*

d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:

- dynamický reliéf tvořený řadou zalesněných hřbetů s orientací severozápad – jihovýchod a izolovaných vrcholů,
- údolí Otavy jako krajinná osa,
- urbanisticky hodnotná historická jádra sídel Sušice, Kašperské Hory, Horažďovice, Rabí, Strážov a Velhartice (městská památkové zóny), Dobruška (vesnická památková rezervace) a Hartmanice, hodnotné vesnické urbánní struktury sídel (Velké Hydčice – vesnická památková zóna),
- prostory se stopami historického členění krajiny prakticky v celém území, nejhodnotnější mezi Hartmanicemi, Sušicí a Kašperskými Horami,
- řada sakrálních a šlechtických staveb;

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- horské hřbety a vrcholy,
- vrcholy Svatobor a Sedlo s rozhlednami,
- siluety sídel Sušice, Kašperské Hory, Rabí, Hartmanice, Velhartice Strážov a Čachrov,
- hrady Kašperk, Rabí a Velhartice,
- dominanta kostela sv. Vavřince v Tedražicích,
- dominanta zámku Týnec a přilehlého kostela Nanebevzetí Panny Marie,
- dominantní kostelní věže v Petrovicích u Sušice, Hlavňovicích, Rejštejně, Anníně, Svojsicích, Běšinech a v Javorné.

Celkově ze ZÚR PK nevyplývají žádné skutečnosti, které by odůvodňovaly potřebu pořízení změny územního plánu za účelem jeho uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

d) 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 Žihobce 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.

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

Od doby vydání Územního plánu Žihobce včetně jeho změn 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.

Na území obce je vymezeno několik lokalit s funkčním využitím RS – plochy rekreace, přičemž se jedná buď o lokality se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci evidovanými v katastru nemovitostí, nebo o rozvojovou plochu R2-P určenou pro chatovou zástavbu. Individuální rekreace však není součástí

hlavního, přípustného ani podmíněně přípustného využití těchto ploch. S ohledem na výše uvedené je doporučeno uvedený nesoulad prověřit a případně řešit v rámci změny územního plánu.

Obec Žihobce ve sledovaném období obdržela několik podnětů ke změně územního plánu. V návaznosti na tyto podněty Zastupitelstvo obce Žihobce dne 3.3.2026 rozhodlo usnesením č. 245/OZ18/26 o zahrnutí následujících podnětů na pořízení změny územního plánu do zprávy o uplatňování územního plánu (viz kapitola f). Z rozhodnutí zastupitelstva, které požaduje prověřit některé z obdržených podnětů, tedy vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Z1	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 766/1 (dříve označen parc. č. 766) v k.ú. Kadešice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZT – trvale travnaté porosty
Navrhované funkční využití	smíšené obytné nebo bydlení venkovské
Komentář obce	Bez přístupové komunikace, možnost výstavby na sousedním pozemku parc. č. 770/2. Požadavek nebude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z2	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 888/1 (dříve označen parc. č. 888) v k.ú. Kadešice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	smíšené obytné nebo bydlení venkovské
Komentář obce	Problém s technickou infrastrukturou, s dalším rozvojem v této lokalitě se již nepočítá (dostatek ploch k výstavbě). Požadavek nebude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z3	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 569/2, 570/1 v k.ú. Žihobce
Funkční využití dle stávajícího ÚP	R10-P – zastavitelná plocha pro rekreaci
Navrhované funkční využití	převedení pozemků do území určeného pro výstavbu
Komentář obce	Nesouhlas s rozvojem trvalého bydlení v této lokalitě, ponechat rekreaci. Požadavek nebude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z4	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 703/2 v k.ú. Žihobce
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZV – sady a zahrady
Navrhované funkční využití	plocha zemědělská – výstavba zemědělské stavby
Komentář obce	Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z5	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 916/8, 888/2 v k.ú. Kadešice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	rozšíření zastavitelného území z důvodu realizace oplocení
Komentář obce	Zarovnání zastavitelné plochy R16-BC podle současných hranic pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z6	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 140/1, 141/1, 141/2 v k.ú. Rozsedly
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZV – sady a zahrady a částečně OP – ostatní plochy / mimolesní zeleň
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Řešení infrastruktury a chodníků jde za majiteli pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z7	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 142 v k.ú. Rozsedly
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZV – sady a zahrady
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Řešení infrastruktury a chodníků jde za majiteli pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z8	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 600 v k.ú. Rozsedly
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZV – sady a zahrady
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Zarovnat s komunikací. Řešení infrastruktury a chodníků jde za majiteli pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z9	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 794, 792, 791 v k.ú. Kadešice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář obce	Problém s technickou infrastrukturou, s dalším rozvojem v této lokalitě se již nepočítá (dostatek ploch k výstavbě). Požadavek nebude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z10	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 775/3, 780/1, 780/3 v k.ú. Kadešice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář obce	Problém s technickou infrastrukturou, s dalším rozvojem v této lokalitě se již nepočítá (dostatek ploch k výstavbě). Požadavek nebude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z11	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 369/1, část parc. č. 311/14 v k.ú. Bílenice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZV – sady a zahrady, ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Řešení infrastruktury a chodníků jde za majiteli pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z12	
Pozemky dotčené podnětem	část parc. č. 169/5 v k.ú. Rozsedly
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Navázat na stávající zastavěné území. Řešení infrastruktury a chodníků jde za majiteli pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z13	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 706 v k.ú. Rozsedly
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Lokalita není vhodná k zástavbě – dochází k časté zátopě pozemků. Požadavek nebude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z14	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č. 724/2 v k.ú. Žihobce
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZV – sady a zahrady
Navrhované funkční využití	výstavba RD
Komentář obce	Zarovnat území v ÚP. Řešení infrastruktury a chodníků jde za majiteli pozemků. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z15	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č 246/17 v k.ú. Šimanov na Šumavě
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZZ – plochy zemědělské – pozemky ZPF
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář obce	Zarovnat území plochu. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z16	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č 246/4 v k.ú. Šimanov na Šumavě
Funkční využití dle stávajícího ÚP	ZT - trvale travnaté porosty
Navrhované funkční využití	individuální rekreace
Komentář obce	Rozvoj území. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

Z17	
Pozemky dotčené podnětem	parc. č 726/23, 726/27 v k.ú. Bílenice
Funkční využití dle stávajícího ÚP	PO – plochy veřejných prostranství, ZT – trvale travnaté porosty
Navrhované funkční využití	bydlení
Komentář obce	Rozvoj území pro trvalé bydlení. Požadavek bude v návrhu změny územního plánu prověřen.

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

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

II. Zadání změny č. 3 územního plánu Žihobce

a) Vymezení řešeného území

Změna č. 1 územního plánu bude zahrnovat celé území obce Žihobce (katastrální území: Bílenice, Kadešice, Rozsedly, Šimanov na Šumavě, Žihobce). 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.

Bude nahrazen pojem „plochy přestavby“ pojmem „transformační plochy“, které jsou definovány v ust. § 12 písm. k) stavebního zákona. Tyto plochy jsou rovněž nově dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. označovány písmenem „T“.

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

Na základě aktuálně známých skutečností dojde k prověření souladu ÚP se ZÚR PK v závislosti na vymezenou krajinu KR06 – Šumavské podhůří a jejími stanovenými cílovými kvalitami. Více viz kapitola 3).

Budou prověřeny některé podněty, specifikované v kapitole f).

S ohledem na skutečnosti uvedené v kapitole e), budou prověřeny podmínky využití území v zastavitelné ploše R2-P a v navazujícím zastavěném území pro rekreaci.

Dojde k prověření aktuálnosti vymezených veřejně prospěšných staveb v územním plánu.

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.