

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBOHOSTICE

**Za období
2018 – 2025**

včetně návrhu zadání změny č. 3 ÚP Třebohostice



Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Třebohostice je zpracován v souladu s § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen stavební zákon), a bude projednáván a schvalován v souladu s § 88 - § 90 stavebního zákona.

Pořizovatel a zpracovatel: MěÚ Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Jana Hudáková

Určený zastupitel: Jiří Plechatý (starosta obce Třebohostice)

Obsah

Úvod	str. 3
A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Třebohostice	str. 3
B) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	str. 6
C) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací	str. 7
D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	str. 8
E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	str. 9
F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	str.9
G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	str. 10
H) návrh zadání Změny č. 3 územního plánu Třebohostice	str. 11
Závěr	str. 17

Úvod

Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, jako orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), **zpracoval návrh Zprávy o uplatňování ÚP Třebohostice** (dále jen zpráva).

Zastupitelstvo obce Třebohostice určilo usnesením č. 3/2025 ze dne 26.06.2025 starostu obce pana Jiřího Plechatého, který bude při zpracování a projednávání Zprávy o uplatňování Územního plánu Třebohostice spolupracovat s pořizovatelem.

Návrh Zprávy mapuje změny podmínek, za kterých byl Územní plán Třebohostice vydán, stavební činnost a využití vymezených ploch v obci Třebohostice ve sledovaném období, problémy k řešení územním plánem, které vyplývají z územně analytických podkladů. Vyhodnocuje soulad s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vliv realizace záměrů na udržitelný rozvoj území, a také nové podněty na změnu územně plánovací dokumentace či politiky územního rozvoje.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Třebohostice

Správní území obce Třebohostice je tvořeno k. ú. Třebohostice a k. ú. Zadní Zborovice.

Územní plán Třebohostice (dále jen „ÚP Třebohostice“) byl vydán zastupitelstvem obce Třebohostice dne 26.09.2008 a nabyl účinnosti dne 24.10.2008. V uplynulém období byla pořízena Změna č. 2 územního plánu Třebohostice, která řešila pouze doplnění regulativů v textové části ÚP. Změna č. 2 byla vydána zastupitelstvem obce Třebohostice dne 26.11.2021 a nabyla účinnosti dne 20.01.2022. Zhotovitelem Územního plánu Třebohostice i jeho Změny č. 2 byla Ing. arch. Štěpánka Ťukalová, UA projekce, Boleslavova 30, 370 06 České Budějovice, pořizovatelem byl MěÚ Strakonice, odbor rozvoje. Pro obec Třebohostice byla zpracována Zpráva o uplatňování ÚP Třebohostice za období 2012 – 2017 včetně. Součástí uvedené Zprávy byly pokyny pro zpracování Změny č. 1 ÚP Třebohostice. Změna č. 1 ÚP Třebohostice pořízena nebyla, neboť zastupitelstvo obce Třebohostice svým usnesením č. 31/2018 ze dne 15.06.2018 zastavilo pořizovací proces.

1. Změny podmínek, za kterých byl Územní plán Třebohostice vydán

1.1 Legislativní změny

Dne 01.07.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kterým se zrušuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a kterým se zrušuje vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dne 01.07.2024 nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

1.2 Změny mapových podkladů

Během sledovaného období nedošlo ke změně mapových podkladů – změny v katastru nemovitostí. Dle informací webové aplikace Ministerstva zemědělství – Pozemkové úpravy (dostupné z <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>) v k. ú. Třebohostice ani v k. ú. Zadní Zborovice neproběhly ve sledovaném období komplexní pozemkové úpravy.

1.3 Aktualizace územně analytických podkladů

Během sledovaného období došlo k pořízení V. a VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů. Aktualizace proběhly v roce 2020 a 2024. Podrobněji viz kapitola b)

1.4 Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období došlo ke schválení aktualizací Politiky územního rozvoje (PÚR ČR). 2. a 3. aktualizace PÚR ČR v roce 2019, 5. aktualizace PÚR ČR v roce 2020, 4. aktualizace PÚR ČR v roce 2021, 6. aktualizace PÚR ČR v roce 2023, 7. aktualizace PÚR ČR v březnu 2024, 9. aktualizace PÚR ČR v březnu 2025 a 8. aktualizace PÚR ČR 1. října 2025. Podrobněji viz. kapitola c)

1.5 Aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje

Během sledovaného období nabyly účinnosti aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK). 6. aktualizace ZÚR JČK nabyla účinnosti 09.03.2018, 7. aktualizace ZÚR JČK 09.04.2021, 8. aktualizace ZÚR JČK 05.10.2021, 9. aktualizace ZÚR JČK 7.7.2022, 11. aktualizace ZÚR JČK 14.07.2023, aktualizace 4a nabyla účinnosti 14.12.2023, 13. aktualizace ZÚR JČK 18.07.2024 a aktualizace 4b nabyla účinnosti 9.10.2025. Podrobněji viz. kapitola c).

1.6 Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Dne 01.09.2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti IKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Územní studie krajiny Jihočeského kraje je územně plánovacím podkladem, který konkrétněji a adresněji hodnotí stávající uspořádání krajiny, vymezuje jedinečné krajinné oblasti a stanovuje základní zásady pro využívání krajiny v měřítku nadmístního významu tak, aby odpovídal současným požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině.

1.7 Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice (dále jen „ÚSK“)

Dne 02.12.2019 schválena možnost využití územně plánovacího podkladu Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice, která slouží jako kvalifikovaný územně plánovací podklad pro následné zpracování územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů v celém správním území.

1.8 Vyhodnocení zajištění širších územních vztahů

Správní území obce Třebohostice sousedí se správním územím obcí Doubravice, Chrástovice, Únice, Krty-Hradec, Mnichova Hlupín.

Dopravní a technická infrastruktura:

Správním územím obce Třebohostice prochází koridory technické infrastruktury nadmístního významu. Koridor není zpracován do územního plánu obce (více viz. kapitola c). Ve správním území obce Třebohostice nejsou navrženy žádné veřejně prospěšné stavby, které by měly přesah do sousedních správních území.

Dle územně analytických podkladů JČK správním územím obce Třebohostice vedou stávající trasy vzdušného vedení VN, plynovod a sítě elektronických komunikací, které mají přesah do sousedních správních území. Návaznost na územní plány sousedních obcí je zajištěna. Vodovodní řad je pouze lokálního významu.

Dopravní síť s přesahem do sousedních správních území je tvořena páteřními komunikacemi II/139, která protíná celé správní území v ose východ – západ, komunikací III/13911 která spojuje obec Třebohostice s městem Strakonice, a komunikací III/1399, která spojuje obec Třebohostice s městem Blatná, a dále polními a lesními cestami. Návaznost na územní plány sousedních obcí je zajištěna.

V ose jih – východ prochází k. ú. Třebohostice hipostezka „Dolní Poříčí - Řepice“. Hipostezka není v ÚP Třebohostice ani v sousedních územních plánech zakreslena.

Územní systém ekologické stability (ÚSES):

Ve správním území obce Třebohostice se nenachází žádné nadregionální ani regionální biokoridory ani biocentra.

Ve správním území obce Třebohostice se nachází lokální prvky ÚSES s přesahem do sousedních správních území: LBK 28, LBK 9 a LBK 13. LBK 28 má grafickou návaznost v Územním plánu Chrástovice (byť je jinak pojmenován), ale LBK 9 a LBK 13 grafickou návaznost v sousedních územních plánech nemají.

Plochy:

Návaznost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je v územních plánech sousedních obcí zajištěna.

2. Využití zastavitelných ploch a realizace záměrů v území

Územní plán Třebohostice vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES. Využívání území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány. Je brán ohled na využití ploch a koridorů vymezených pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V uplynulém období byla prodloužena trasa kanalizace v Třebohosticích i v Zadních Zborovicích. Dále byla v Třebohosticích vybudována nová komunikace a veřejné osvětlení v zastavitelných plochách B4 a B7.

Na území obce je navrženo 16 zastavitelných ploch. Z toho jedna plocha je určena pro technickou infrastrukturu – umístění ČOV, a zbývající plochy jsou určeny pro obytnou funkci.

Z ekonomických důvodů však obec neplánuje ČOV vybudovat. Odkanalizování v obci je řešeno. Splaškové vody jsou přečišťovány formou domovních ČOV, na jejichž pořízení obec vlastníkům finančně přispívá. Z těchto důvodů obec požaduje zrušit zastavitelnou plochu pro technickou infrastrukturu – ČOV v Zadních Zborovicích.

Zastavitelné plochy, které byly navrženy Územním plánem Třebohostice z roku 2008, jsou dnes částečně využity. Je postaveno 11 novostaveb RD. Zájem o výstavbu v navržených lokalitách se v posledních letech mírně zvyšuje. Lze dovozovat, že to je především z důvodu lepší cenové dostupnosti stavebních pozemků oproti lokalitám ve větších sídlech.

Některé zastavitelné plochy v současnosti nemohou být využité, neboť v nich chybí základní technická vybavenost a není dořešeno dopravní napojení nebo vlastnické vztahy.

Z důvodu požadavků jednotlivých vlastníků pozemků o možnost výstavby na vlastních pozemcích a tedy změnu funkčního využití jejich pozemků na plochy pro bydlení, s ohledem na zvyšující se zájem o realizaci staveb na území obce Třebohostice, je obcí požadováno vymezit další vhodné zastavitelné plochy, na kterých je zájem o výstavbu zaznamenán.

V rámci aktualizace zastavěného území budou zastavitelné plochy, na kterých je zrealizována zástavba, zahrnuty do zastavěného území obce.

označení plochy /k. ú.	funkční využití/poloha v obci	výměra k vynětí ze ZPF	vyhodnocení využití
1 (Třebohostice)	B - bydlení Ov - hřiště	1,08 ha	nevyužito

2,3 (Třebohostice)	B - bydlení	0,53 ha	Využito částečně – 1 RD v ploše č. 3
4 (Třebohostice)	B - bydlení	0,6 ha	Využito – 1 RD
5 (Třebohostice)	B - bydlení	1,63 ha	nevyužito
6, 7, 8 (Třebohostice)	B - bydlení	2,36 ha	Využito částečně – 2 RD v ploše č. 7
9 (Třebohostice)	TI – technická vybavenost - ČOV	0,09 ha	nevyužito
10 (Zadní Zborovice)	TI – technická vybavenost - ČOV	0,10 ha	Nevyužito, obec požaduje plochu zrušit
11 (Zadní Zborovice)	B - bydlení	5,04 ha	Využito – 5 RD
12 (Zadní Zborovice)	OV – občanské vybavení	0,91 ha	nevyužito
13 (Zadní Zborovice)	B - bydlení	0,85 ha	Využito částečně – 1 RD
14 (Zadní Zborovice)	B - bydlení	2,52 ha	Využito částečně – 1 RD

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Obec Třebohostice má v současné době 321 obyvatel. Poskytuje možnost klidného a kvalitního bydlení s potřebnou základní občanskou vybaveností a možností krátkodobé rekreace a sportovního vyžití. Obec jako taková nedisponuje větším počtem pracovních příležitostí, obyvatelé za práci musí dojíždět. Nutná je i dojížděka do školských zařízení do vzdálených větších měst – Strakonice, Blatná.

Lehce zvlněná krajina kolem Třebohostic je zemědělsky využívána s poměrně vyváženou skladbou trvalých travních porostů, polí, lesů a vodních ploch. V území byly identifikovány lokality s potenciálním vznikem zrychleného povrchového odtoku. Ve správním území se nenachází žádné nadregionální nebo regionální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), ale nachází se zde síť ÚSES lokálního významu. Některé části lokálního ÚSES nemá zajištěnou návaznost v sousedních územních plánech, nebo tyto plochy netvoří spojitý systém v rámci správního území. Stávajícím územním plánem jsou vymezeny lokality vhodné pro umístění dalších vodních ploch.

Veřejná infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Obec Třebohostice je dopravně napojena komunikací II/139, která protíná celé správní území v ose východ – západ, komunikací III/13911 která spojuje obec Třebohostice s městem Strakonice, a komunikací III/1399, která spojuje obec Třebohostice s městem Blatná. Na uvedené komunikace

navazuje několik místních či účelových komunikací, které je v navržených zastavitelných plochách potřeba doplnit.

Technická infrastruktura

V obci se nachází nadzemní vedení elektřiny. Správním územím je veden koridor pro zdvojení vedení ZVN Kočín – Přestice. Koridor je vymezen mimo zastavěné území obce s výjimkou plochy přestavby.

Dle územně analytických podkladů JČK správním územím obce Třebohostice vedou stávající trasy vzdušného vedení VN, plynovod a sítě elektronických komunikací, které mají přesah do sousedních správních území. Vodovodní řad je pouze lokálního významu.

ÚAP mimo jiné vyhodnocují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích, zahrnují zejména požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad a vzájemných střetů záměrů, požadavky na provedení změn v území a střetů záměrů s limity využití území a s hodnotami v území, a také požadavky na odstranění nebo zmírnění negativních vlivů v území, na využití potenciálů rozvoje území a na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Z územně analytických podkladů vyplývá potřeba:

- 1) prověřit možnost ochrany budoucí i současné zástavby v dráze soustředěného odtoku povrchových vod
- 2) prověřit délku lokálních biokoridorů v ÚP a případně navrhnout biocentrum v trase koridoru. (délka lokálního biokoridoru LBK 14 je cca 3 km - dle metodiky na vymezování ÚSES by délka neměla přesáhnout 2 km). Provéřít návaznost biokoridorů v sousedních obcích.
- 3) Provéřít celistvost ÚSES a možnost doplnění návrhových ploch lokálního ÚSES. Jako podklad může být využita Územní studie krajiny ORP Strakonice, nebo ÚAP.
- 4) Provéřít střet ochranného pásma vodních zdrojů se zastavitelnými plochami na severu Zadních Zborovic
- 5) doplnit do ÚP existující hipostezku

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací

1) Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR), v platném znění (po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8)

Obec Třebohostice se dle platného znění Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“)

- a) nenachází v rozvojové oblasti ani ose
- b) nachází ve specifických oblastech
 - SOB 10 - specifická oblast, 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.
 - SOB 11 - specifická oblast, 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.

Specifické oblasti nejsou zohledněny v ÚP Třebohostice. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích krajů a obcí bude možné až po splnění obou těchto podmínek.

- c) Správním územím obce Třebohostice **prochází** koridor technické infrastruktury republikového významu E21. Jedná se o koridor a plochu pro dvojité vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přestice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a

Přeštice. Důvodem vymezení je zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu. Jedná se o součást transevropské energetické sítě (TEN-E). Záměr je zpřesněn v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako Ee36.

Koridor technické infrastruktury E21, který zasahuje do severovýchodního cípu správního území obce, není zohledněn v Územním plánu Třebohostice. Území plán **není v souladu** s Politikou územního rozvoje ČR 2008, v platném znění.

2) Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28.08.2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. S ohledem na tuto skutečnost, nebylo posouzení souladu ÚP Droužetice s touto územně plánovací dokumentací provedeno.

3) Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen ZÚR) v platném znění (úplné znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 4a, 13 a 4b)

- a) Zásady územního rozvoje vymezují rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu. Území obce Třebohostice se nenachází v žádné rozvojové oblasti nadmístního významu.
- b) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují mimo jiné koridory a plochy pro záměry veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Na území obce Droužetice se nenachází žádný koridor pro dopravní infrastrukturu.
- c) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují plochy a koridory pro záměry v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu. Na území obce Třebohostice se nachází koridor Ee36 ZVN 400kV Kočín – Přeštice – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Přeštice, vymezený na území Jihočeského kraje koridorem proměnné šíře 250 – 400 m.
- d) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Ve správním území obce Třebohostice se nenachází žádné nadregionální ani regionální prvky ÚSES.
- e) Území obce Třebohostice je přiřazeno v ZÚR JČK do krajinného typu – **krajina lesopолní**, jižní část správního území je **krajina rybníční**. Pro tyto typy krajiny je charakteristický reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou, je zde patrná výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky. V jižní části pak spíše plochý reliéf, složité rybníční soustavy propojené umělými kanály či přirozenými toky, vodní nádrže s přirozenými břehy a dnem, vodní a mokřadní společenstva, vlhké louky, olšiny, říční a potoční nivy. Tyto typy krajiny je požadováno zachovat v nejvyšší možné míře. Zachovat stávající rozmanitost krajiny, podporovat retenční schopnost krajiny, územně plánovacími nástroji respektovat a podporovat znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu, rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod.

Koridor technické infrastruktury Ee36, který zasahuje do severovýchodního cípu správního území obce, není zohledněn v Územním plánu Třebohostice. Území plán **není v souladu** se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.

Obec je povinná uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Do té doby nelze rozhodovat podle té části územního plánu, která je s nadřazenou územně plánovací dokumentací v rozporu.

D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací

Od vydání ÚP Třebohostice nebyly zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí.

E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Při vyhodnocení uplatňování ÚP Třebohostice nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Koncepti ÚP Třebohostice není potřeba měnit. Není tedy potřeba pořízovat nový územní plán.

V důsledku legislativních změn je potřeba zpracovat změnu územního plánu, aby byl zajištěn soulad s právními předpisy. Jedná se především o převedení Územního plánu Třebohostice do standardizovaného formátu.

Bylo zjištěno, že ÚP Třebohostice není v souladu s PÚR ČR ve znění jejích aktualizací, a není v souladu se ZÚR JČK ve znění jejích aktualizací.

Z aktualizovaných územně analytických podkladů pro území obce Třebohostice vyplývají problémy k řešení, které je rovněž možné prověřit změnou územního plánu.

Změnou územního plánu se aktualizuje zastavěné území obce. Využití části zastavitelných ploch lze zahrnout do zastavěného území obce.

Další potřeba pořízení změny územního plánu vyplývá z požadavků obce a také z podaných podnětů.

F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Podněty jsou vyhodnocovány s ohledem na stanovené cíle územního plánování. Cíle územního plánování jsou definovány v § 38 stavebního zákona.

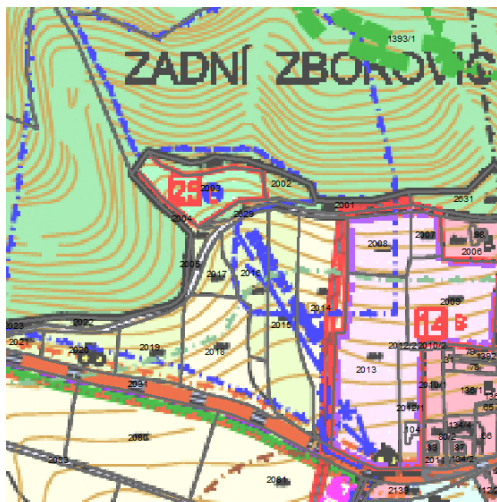
Cíli územního plánování je

- soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- Zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj vyhodnocováním potenciálu rozvoje území a prognózami jeho dalšího vývoje
- Zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí
- Chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a při tom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel
- Určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území
- Zajišťovat ochranu nezastavěného území a zelené infrastruktury a vymezovat zastavitelné plochy s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území
- Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území zejména důsledným využíváním zastavěného území

Podněty na pořízení změny Územního plánu Třebohostice byly v souladu s § 109 odst. 5 stavebního zákona doručeny pořizovateli k vyhodnocení podle § 107 stavebního zákona.

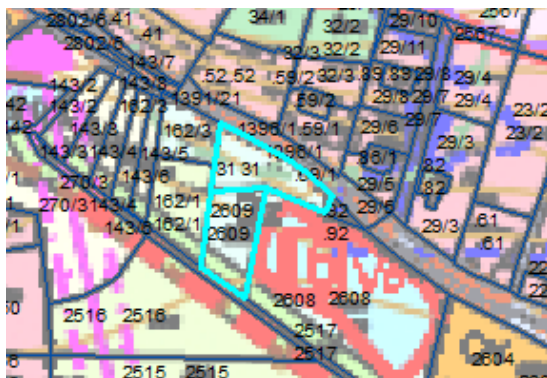
1. Požadavek vlastníka prověřit vedení trasy vodovodu na pozemcích parc. č. 2008 a 2013 v k. ú. Zadní Zborovice. (Slavík)

Vyhodnocení pořizovatele: Dle informací poskytnutých MěÚ Strakonice, odborem životního prostředí, vodoprávním úřadem, se severozápadně od pozemků nachází zdroj vody včetně vnitřního a vnějšího ochranného pásma, ke kterému vede trasa vodovodu. Vzhledem k tomu, že se nejedná o veřejný zdroj vody, obci nepřísluší zjišťovat, zda je zdroj vody stále využíván, a kudy přesně vede případné připojení na tento zdroj. V Digitální technické mapě Jihočeského kraje není zdroj vody ani vodovod zaznamenán. Dle územně analytických podkladů Jihočeského kraje vede trasa vodovodu po hranici pozemku p. č. 2013 v k. ú. Zadní Zborovice. **Požadavek vlastníka není možné řešit nástrojem územního plánování.**



2. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemcích parc. č. 31 a parc. č. 2609 v k. ú. Zadní Zborovice. (Knězová)

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemky parc. č. 31 a 2609 v k. ú. Zadní Zborovice jsou v KN vedeny jako zahrady. Dle stávajícího ÚP jsou součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zeleň“, ale přes silnici přímo navazují na zastavěné území. Pozemky jsou ve III. třídě ochrany ZPF a jsou dopravně napojeny. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Zahrnutí těchto pozemků do zastavitelné plochy by vhodně vyplňovalo proluku v těsné návaznosti na zastavěné území obce. Při vymezení nové zastavitelné plochy je však nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice (Zadní Zborovice) má pro funkci bydlení vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité.

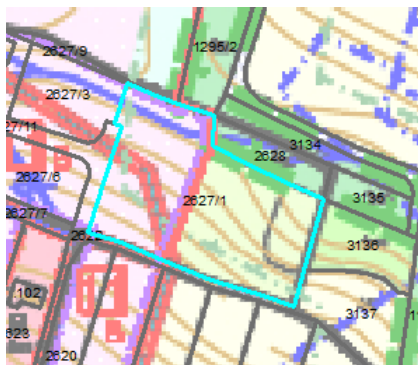


3. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 2627/1 v k. ú. Zadní Zborovice. ([Dekkers](#))

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek je v KN veden jako trvalý travní porost. Dle stávajícího ÚP je východní cca polovina pozemku součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plochy zemědělské – trvalý travní porost“, ale západní polovina (přibližně 4.200 m²) je součástí zastavitelné plochy č. 11 s funkčním využitím „B – plochy bydlení“. Severní část pozemku (cca polovina) se nachází v ochranném pásmu lesa, pozemek je v V. třídě ochrany ZPF.

Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Zastavitelná část pozemku je dopravně napojena na stávající komunikaci, ale doposud není stavebně využita.

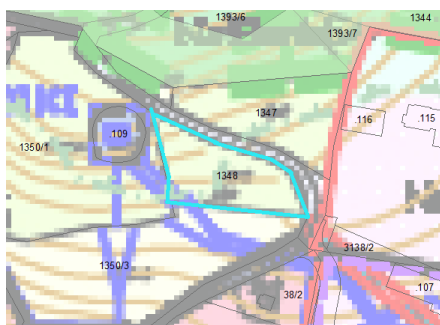
Při vymezení nové zastavitelné plochy je však nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice (Zadní Zborovice) má pro funkci bydlení vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité.



4. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 1348 v k.ú. Třebohostice. ([Brantová](#))

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek je v KN veden jako trvalý travní porost. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek není v přímé vazbě na zastavěné území obce, ale je dopravně napojen z místní komunikace. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Jedná se o V. třídu ochrany ZPF. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti vodojemu.

Po projednání s určeným zastupitelem tento podnět není zapracován do návrhu zadání změny č. 3 ÚP Třebohostice.

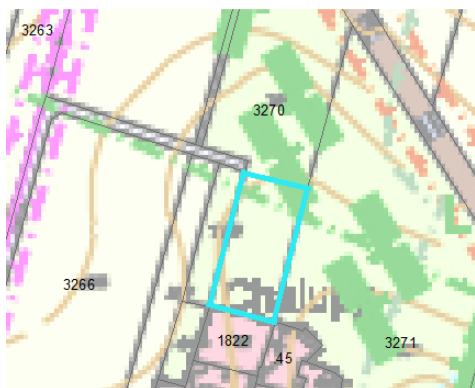


5. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD na části pozemku parc. č. 3270 v k. ú. Třebohostice. ([Vokroj](#))

Vyhodnocení pořizovatele: V podání chyběl podpis podavatele. Pořizovatel poslal výzvu k doplnění. Podání bylo doplněno v uložené lhůtě.

Pozemek je v KN veden jako trvalý travní porost. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek přímo navazuje na zastavěné území obce, ale není samostatně dopravně napojen. Jedná se o III. a V. třídu ochrany ZPF. Na předmětné části pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Při

vymezení nové zastavitelné plochy je však nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice má pro funkci bydlení vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité.



6. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD na pozemcích parc. č. 560/6 a 572/2 v k. ú. Třebohostice. [\(Kovář\)](#)

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek parc. č. 572/2 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako zahrada. Jedná se převážně o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zeleň“. Pozemek parc. č. 560/6 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako trvalý travní porost. Jedná se převážně o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plocha zemědělská – trvalý travní porost“. Na pozemcích se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jejich využití. Pozemek parc. č. 560/6 je od severu lemován silnicí, pozemek parc. č. 572/2 je bez dopravního napojení. Pozemky nemají přímou vazbu na zastavěné území obce ani na zastavitelné plochy.

Obec Třebohostice má velké množství zastavitelných ploch, které zůstávají dlouhodobě stavebně nevyužité, **není** tedy **důvodné** vymezovat nové plochy, navíc bez přímé vazby na stávající zastavěné území.

Po projednání s určeným zastupitelem tento podnět není zapracován do návrhu zadání změny č. 3 ÚP Třebohostice.



využití. Pozemek navazuje na zastavěné území obce s funkčním využitím „OS – plochy občanského vybavení - rekreace a sport“ a je dopravně napojen z místní komunikace.

Je nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice má vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité.

Vzhledem k velikosti a umístění pozemku je po projednání s určeným zastupitelem do návrhu zadání změny zařazen požadavek na prověření této nové zastavitelné plochy pro rekreaci a sport.



8. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 2260 v k. ú.

Třebohostice. ([Lískovec](#))

Vyhodnocení pořizovatele:

V podání chyběla informace, pro jaký účel je požadováno plochu vymezit. Pořizovatel vyzval podavatele k doplnění. Navrhovatel ve stanovené lhůtě doplnil, že je požadováno pozemek vymezit jako stavební parcelu.

Pozemek parc. č. 2260 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako trvalý travní porost. Jedná se o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plocha zemědělská – trvalý travní porost“. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy dopravní, technické nebo zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití. Pozemek navazuje částečně na zastavěné území obce a částečně na zastavitelnou plochu 3B, a je dopravně napojen ze stávající komunikace. Je nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice má vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité. Pro vymezení nové zastavitelné plochy bude potřeba prokázat její potřebnost.



9. Požadavek vlastníka na vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 3126 v k. ú.

Třebohostice. ([Lískovec](#))

Vyhodnocení pořizovatele:

V podání chyběla informace, pro jaký účel je požadováno plochu vymezit. Pořizovatel vyzval podavatele k doplnění. Navrhovatel ve stanovené lhůtě doplnil, že je požadováno pozemek vymezit jako stavební parcelu.

Pozemek parc. č. 3126 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako orná půda v V. a II. třídě ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek částečně součástí zastavitelné plochy 6B s funkčním využitím „B – plochy bydlení“ a částečně součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zo – plochy zemědělské – orná půda“. Na pozemku se nenachází žádné koridory dopravní, technické nebo

zelené infrastruktury, které by limitovaly jeho využití, ale je limitován trasou stávajícího vzdušného vedení vysokého napětí a stávající trasou vodovodu. (viz obrázek). Vzhledem k technickým limitům v území a s ohledem na množství zastavitelných ploch, které má obec vymezené a dlouhodobě nevyužité, **není po konzultaci s určeným zastupitelem tento požadavek zapracován do návrhu zadání změny.**



10. Požadavek vlastníka na „změnu územního plánu“ na pozemcích parc. č. 511/1 a 3347/2 v k. ú. Třebohostice. (Kovaříková)

Vyhodnocení pořizovatele:

V podání chyběla informace, pro jaký účel je požadováno plochu vymezit. Pořizovatel vyzval podatelku k doplnění. Navrhovatelka ve stanovené lhůtě doplnila, že „je požadováno pozemek vymezit z důvodu rozšíření zastavitelné plochy z 50 m² na 90 m²“.

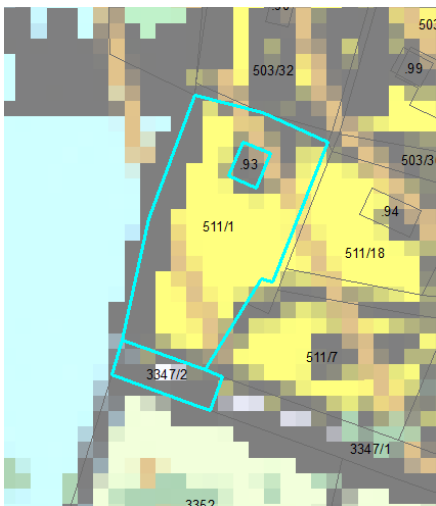
Pozemek parc. č. 511/1 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako zahrada. Jedná se o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí zastavěného území obce s funkčním využitím „OS – plochy občanského vybavení - rekreace a sport“.

Pozemek parc. č. 3347/2 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Dle platného ÚP Třebohostice je pozemek součástí zastavěného území obce s funkčním využitím „místní komunikace“. Dle ortofoto jsou na pozemku umístěné stavby, které neodpovídají stávajícímu funkčnímu využití.

Na pozemcích se nenachází žádné koridory ani trasy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření.

Pořizovatel dovedl, že navrhovatelka požaduje úpravu regulativů pro stávající funkční využití, a to zvětšit max. velikost půdorysu stavby na 90 m². Vzhledem ke skutečnosti, že parametry prostorového uspořádání dle platného územního plánu (Úplné znění po změně č. 2 ÚP Třebohostice) připouští stavby do 90 m², považuje požadavek za bezpředmětný.

Po projednání s určeným zastupitelem je do návrhu zadání změny zapracován požadavek na změnu funkčního využití z „místní komunikace“ na „OS – plochy občanského vybavení - rekreace a sport“.



11. Požadavek vlastníků na „změnu územního plánu“ na pozemku parc. č. 503/35 v k. ú. Třebohostice. (Janíková, Pokorný)

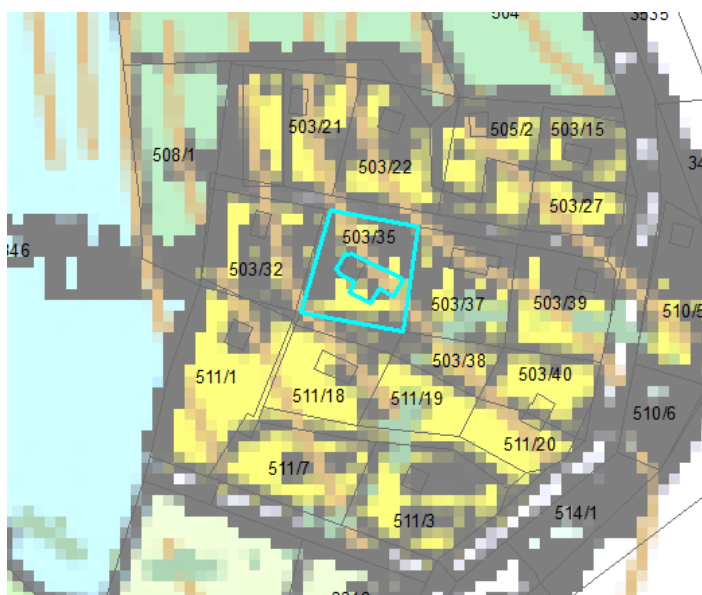
Vyhodnocení pořizovatele:

V podání chyběla informace, pro jaký účel je požadováno plochu vymezit. Pořizovatel vyzval podavatele k doplnění. Navrhovatelka ve stanovené lhůtě doplnila, že „je požadováno pozemek vymezit z důvodu rozšíření zastavěné plochy“.

Pozemek parc. č. 503/35 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako zahrada. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí zastavěného území obce s funkčním využitím „OS – plochy občanského vybavení - rekreace a sport“. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Pozemek není dopravně napojen. Přístup na pozemek je zajištěn přes pozemek ve spoluvlastnictví více vlastníků parc. č. 503/31 v k. ú. Třebohostice, který je dle KN vedený jako zahrada.

Pořizovatel dovodil, že navrhovatelé požadují úpravu regulativů pro stávající funkční využití, a to zvětšit max. velikost půdorysu stavby. Stávající parametry prostorového uspořádání stanovují velikost 90 m².

Po projednání s určeným zastupitelem tento podnět není zapracován do návrhu zadání změny č. 3 ÚP Třebohostice.

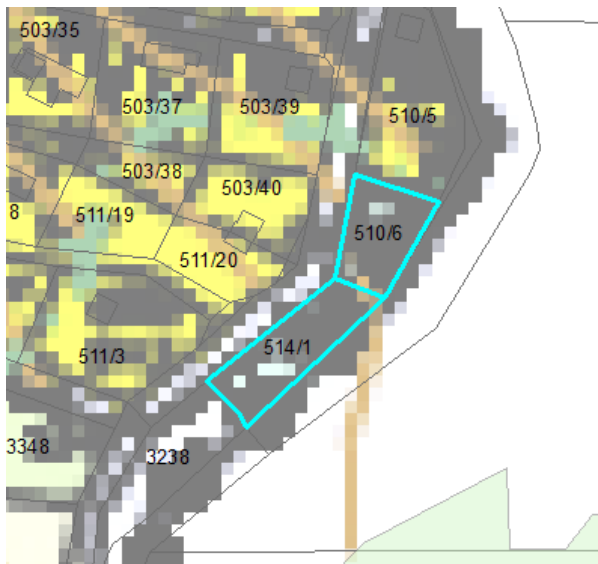


12. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemků parc. č. 510/6 a 514/1 v k. ú. Třebohostice do zastavitelné plochy pro plochu rekreace a sport. (Palas)

Vyhodnocení pořizovatele:

V podání chyběla informace, pro jaký účel je požadováno plochu vymezit. Pořizovatel vyzval podavatele k doplnění. Navrhovatelka ve stanovené lhůtě doplnila, že „je požadováno pozemek vymezit z důvodu rozšíření zastavěné plochy“.

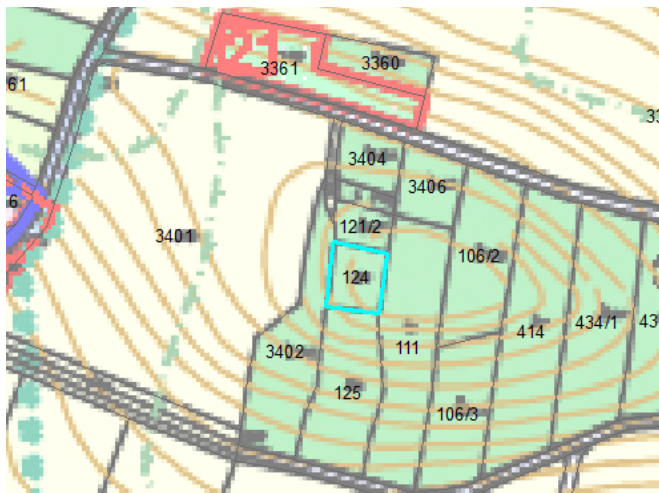
Pozemky parc. č. 510/6 a 514/1 v k. ú. Třebohostice jsou v KN vedeny jako zahrady s převažující V. třídou ochrany. Dle stávajícího ÚP jsou oba pozemky součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zeleň“. Na pozemcích se nenachází žádné koridory ani trasy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, které by využití pozemků limitovaly. Pozemky jsou dopravně napojeny ze stávající místní komunikace a přímo navazují na zastavěné území obce s funkčním využitím „Os – plochy občanského vybavení – rekreace a sport“. Na pozemku 510/6 v k. ú. Třebohostice se dle ortofoto nachází stavba, která v evidenci KN není evidována. Pozemky vhodně doplňují a ucelují stávající lokalitu chatové osady nedaleko Třebohostic.



13. Požadavek vlastníka na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 1234 v k. ú. Třebohostice z plochy lesní na plochu zahrady, aby došlo k uvedení do souladu s evidencí v KN. Vlastník uvádí, že je pozemek obhospodařován jako zahrada historicky a pro tyto účely bude užíván i nadále. (Hradský)

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek parc. č. 124 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako zahrada s V. třídou ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „L - plochy lesní“.

Po projednání s určeným zastupitelem je do návrhu zadání změny zapracován požadavek na změnu funkčního využití z „L – plochy lesní“ na plochy soukromé zeleně s možností oplocení.



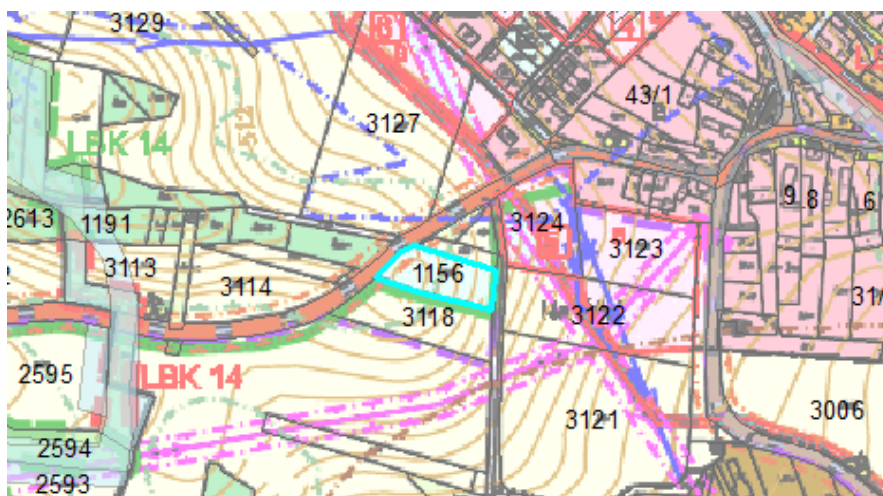
14. Požadavek vlastníka na „změnu územního plánu na rekreační pozemek – zahrada“ u pozemku parc. č. 1156 v k. ú. Třebohostice (Drápalová) V podání chyběl adresát a datum narození a podpis podavatelky. Pořizovatel poslal výzvu k doplnění. Podání bylo doplněno v uložené lhůtě.

Vyhodnocení pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1156 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako zahrada s V. třídou ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zeleň“. Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, které by limitovaly využití pozemku. Pozemek je dopravně napojen přímo ze stávající komunikace II. třídy. Na pozemku se dle ortofoto nachází stavba, která v evidenci KN není evidována.

Je nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice má vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité.

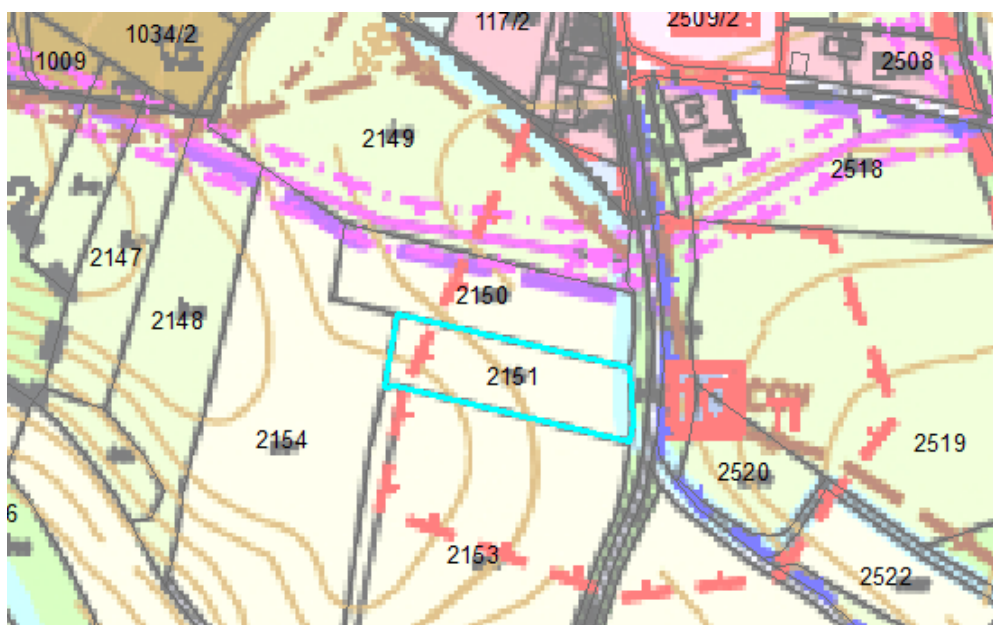
Po projednání s určeným zastupitelem je do návrhu zadání změny zapracován požadavek na změnu funkčního využití z „Bz - plochy bydlení – soukromá zeleň“ na plochy pro rekreaci a sport.



15. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemku parc. č. 2151 v k. ú. Zadní Zborovice do plochy umožňující výstavbu rodinných domů s přípustným využitím pro rekreaci. ([Roubalová](#))

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek parc. č. 2151 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako orná půda. Jedná se převážně o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zo – plochy zemědělské – orná půda“. Předmětný pozemek nemá přímé napojení na komunikaci, ale jeho napojení je řešitelné přes obecní pozemek. Pozemek nemá přímou návaznost na zastavěné území obce. Navržená zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu – ČOV, která se nachází na nedalekém pozemku, bude zrušena.

Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy ani plochy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Při vymezení nové zastavitelné plochy bude nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice (Zadní Zborovice) má pro funkci bydlení vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité, a že pozemek nemá přímou návaznost na zastavěné území obce.



16. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemků parc. č. 1028, st.75/3, 2143, 2142, 2141, 2157 v k. ú. Zadní Zborovice do plochy pro „výstavbu rodinných domů s přípustným využitím na rekreaci a na farmu a objekty pro zemědělství, bydlení, drobné podnikání, rybník“.(Roubalová)

Vyhodnocení pořizovatele:

Pozemek parc. č. 1028 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako ostatní plocha, manipulační plocha. Dle platného ÚP je pozemek součástí zastavěného území obce s funkčním využitím „Vz – plochy výroby a skladování – plocha zemědělských staveb“. Na větší části pozemku je vymezen interakční prvek IP 22 - Pod Jívou. Jižní částí pozemku prochází nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma.

Pozemek parc. č. st.75/3 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se dle evidence KN nachází zemědělská stavba jiného vlastníka. Z ortofoto je však patrné, že tato stavba již byla odstraněna. Dle platného ÚP je pozemek součástí zastavěného území obce s funkčním využitím „Vz – plochy výroby a skladování – plocha zemědělských staveb“.

Pozemek parc. č. 2143 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako ostatní plocha, neplodná půda. Dle platného ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „N – plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy“. Na pozemku je vymezen interakční prvek IP 22 - Pod Jívou.

Pozemek parc. č. 2142 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako trvalý travní porost. Jedná se o II. třídu ochrany ZPF. Dle platného ÚP je pozemek součástí návrhové plochy č. 28 s funkčním využitím „VV – plochy vodní a vodohospodářské“.

Pozemek parc. č. 2141 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako ostatní plocha, neplodná půda. Dle platného ÚP je pozemek součástí návrhové plochy č. 28 s funkčním využitím „VV – plochy vodní a vodohospodářské“.

Pozemek parc. č. 2157 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako trvalý travní porost. Jedná se převážně o V. třídu ochrany ZPF, částečně se zde nachází půda s II. a III. třídou ochrany ZPF. Dle platného ÚP je pozemek součástí návrhové plochy č. 28 s funkčním využitím „VV – plochy vodní a vodohospodářské“.

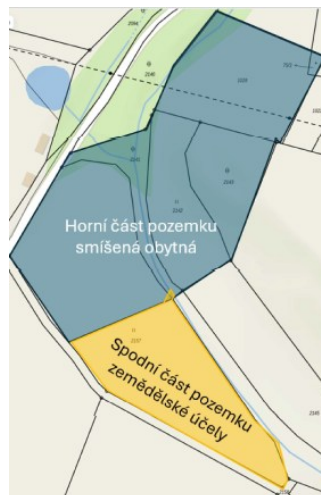
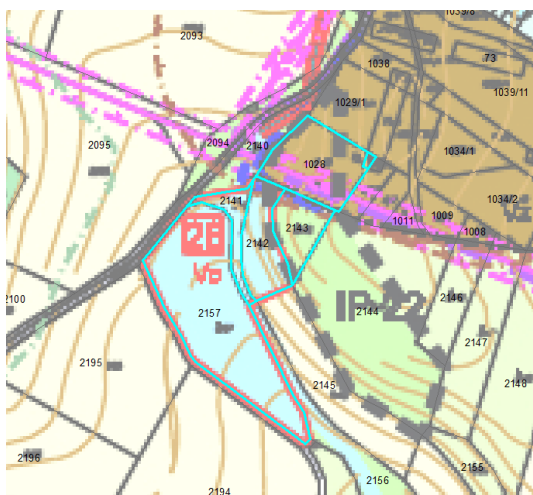
Na pozemcích se nenachází žádné koridory pro veřejně prospěšné stavby, pouze pozemek parc. č. 2143 je součástí lokálního systému ekologické stability (ÚSES) - interakčního prvku IP 22 – Pod Jívou.

Pořizovatel u podavatele dožádal upřesnění požadavku, neboť z popisu nebylo jednoznačné, pro jaký účel je požadováno území využívat. (Hlavně na pozemku parc. č. 2143). Podavatel návrh upřesnil takto:

Horní část a část přilehlou ke komunikaci navrhujeme zařadit jako plochu smíšenou obytnou (objekty pro bydlení, rekreaci, drobné podnikání, drobné zemědělství...)

Spodní část chceme zařadit do plochy pro zemědělské účely (stodoly, stáje atp.) s přípustným využitím části pozemku pro rybníček (viz obrázek).

Část řešeného území je součástí zastavěného území, jednalo by se tedy o plochu přestavby. Bude potřeba prokázat potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch. Je nezbytné zohlednit, že obec Třebohostice má vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužité.



17. Požadavek vlastníka na zahrnutí pozemku parc. č. 2597 v k. ú. Zadní Zborovice do plochy pro „zahradnictví a jeho zázemí vč. objektů pro ubytování a bydlení s přípustným využitím na jiné zemědělské účely. Dopravní napojení by bylo řešeno z obecní komunikace na pozemku parc. č. 2611 v k.ú. Zadní Zborovice.“ (Roubalová)

Vyhodnocení pořizovatele:

Pozemek parc. č. 2597 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako orná půda s převažující V. třídou ochrany ZPF. Částečně se zde nachází i půda s I., II. a III. třídou ochrany ZPF. Dle platného ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zo – plochy zemědělské – orná půda“.

Na pozemku se nenachází žádné koridory ani trasy ani plochy vymezené pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Avšak úhlopříčně je pozemek limitován vzdušným vedením vysokého napětí včetně jeho ochranného pásma. Východní třetina pozemku se nachází v ochranném pásmu lesa.

Pozemek není dopravně napojen. Na sousedním pozemku ve vlastnictví obce parc. č. 2611 v k. ú. Zadní Zborovice, který je v KN veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace, se nenachází žádná komunikace ani cesta.

Předmětný pozemek nemá žádnou vazbu na stávající zastavěné území obce, nachází se uprostřed uceleného bloku orné půdy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti není po jednání s určeným zastupitelem tento požadavek zařazen do návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Třebohostice.



G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Třebohostice nevyplývá návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ani na aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR.

H) návrh zadání Změny č. 3 územního plánu Třebohostice

Změna č. 3 ÚP Třebohostice se bude pořizovat v návaznosti na tuto Zprávu o uplatňování, a to v souladu s platnými právními předpisy. Návrh zadání změny č. 3 ÚP Třebohostice je zpracován v souladu s § 9 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

- **Vymezení řešeného území:**

Změna č. 3 ÚP Třebohostice se týká celého správního území obce Třebohostice.

- **Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:**

H.1) uvedení Územního plánu Třebostice do souladu s platnou legislativou

H.2) Aktualizovat zastavěné území obce. Požadavek vyplývá z platných právních předpisů.

H.3) Aktualizovat mapový podklad s ohledem na změny hranic pozemků v KN (scelování, dělení, digitalizace katastrální mapy, KoPÚ). V případě nesrovnalostí s hranicemi ploch s rozdílným způsobem využití je možná úprava hranic jednotlivých ploch, ovšem pouze v nezbytně nutném rozsahu.

H.4) do ÚP doplnit existující hipostezku

H.5) navrhnout řešení pro ochranu stávající i plánované zástavby v dráze soustředěného odtoku povrchových vod. Požadavek vyplývá z územně analytických podkladů

H.6) prověřit délku lokálních biokoridorů v ÚP a případně navrhnout biocentrum v trase koridoru. (délka lokálního biokoridoru LBK 14 je cca 3 km - dle metodiky na vymezení ÚSES by délka neměla přesáhnout 2 km). Provéřít návaznost biokoridorů v sousedních obcích.

H.7) Provéřít celistvost ÚSES a možnost doplnění návrhových ploch lokálního ÚSES. Jako podklad může být využita Územní studie krajiny ORP Strakonice, nebo ÚAP.

H.8) Provéřít střet ochranného pásma vodních zdrojů se zastavitelnými plochami na severu Zadních Zborovic.

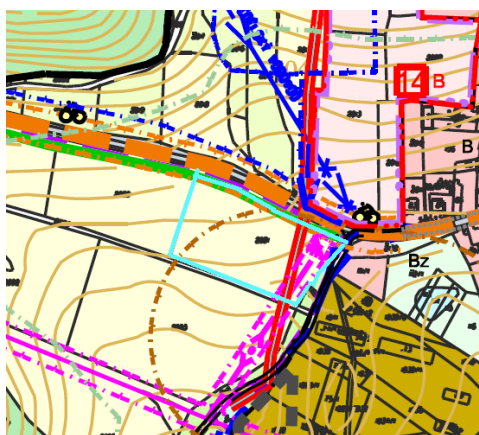
H.9) Navrhovaná změna územního plánu bude zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění jejích aktualizací. Z vyhodnocení aktuálnosti ÚP Droužetice vyplynulo, že není v souladu s PÚR v platném znění.

H.10) Navrhovaná změna územního plánu bude zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

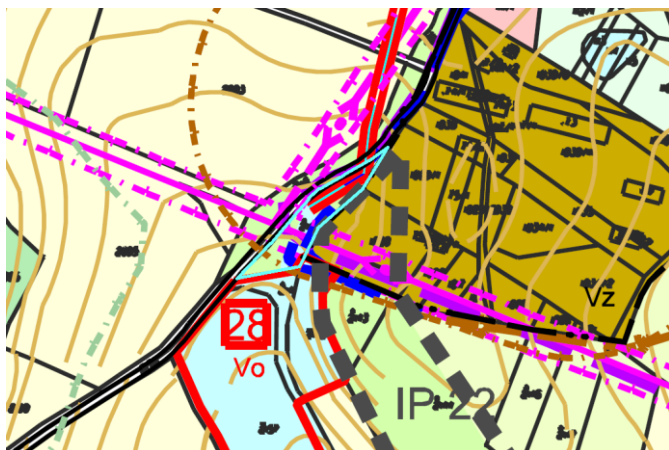
H.11) Navrhovaná změna územního plánu bude zpracována v souladu s vyjádřením a požadavky dotčených orgánů. **Bude doplněno po projednání.**

Požadavky obce na změnu ÚP:

H.12) Provéřít možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro umístění RD na pozemku (nebo na jeho části) parc. č. 2081 v k. ú. Zadní Zborovice. Pozemek je v KN veden jako orná půda s I. A III. třídou ochrany ZPF. Obec se rozhodla vyhovět požadavku vlastníka pozemku, který dlouhodobě evidovala. Pozemek je z východní strany limitován vedením vysokého napětí 22kV včetně jeho ochranného pásma. Do pozemku zasahuje pásmo možných negativních vlivů ze sousedního zemědělského areálu.



H.13) Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 2140 v k. ú. Zadní Zborovice pro technickou infrastrukturu. Obec zde má záměr vybudovat sběrný dvůr.

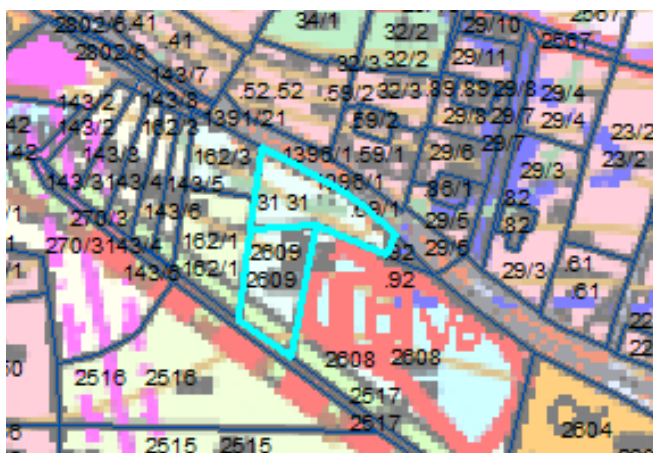


H.14) Zrušit zastavitelnou plochu č. 10 v k. ú. Zadní Zborovice pro technickou infrastrukturu – ČOV.

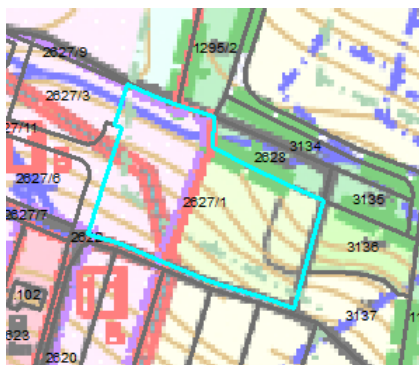


Požadavky na změnu ÚP vyplývající z podnětů:

H.15) Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemcích parc. č. 31 a parc. č. 2609 v k. ú. Zadní Zborovice. Pozemky parc. č. 31 a 2609 v k. ú. Zadní Zborovice jsou v KN vedeny jako zahrady. Dle stávajícího ÚP jsou součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zeleň“.



H.16) Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 2627/1 v k. ú. Zadní Zborovice. Pozemek je v KN veden jako trvalý travní porost. Dle stávajícího ÚP je východní cca polovina pozemku součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plochy zemědělské – trvalý travní porost“, ale západní polovina (přibližně 4.200 m²) je součástí zastavitelné plochy č. 11 s funkčním využitím „B – plochy bydlení“. Severní část pozemku (cca polovina) se nachází v ochranném pásmu lesa, pozemek je v V. třídě ochrany ZPF.



H.17) Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD na části pozemku parc. č. 3270 v k. ú. Třebohostice. Pozemek je v KN veden jako trvalý travní porost. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plochy zemědělské – trvalý travní porost“.



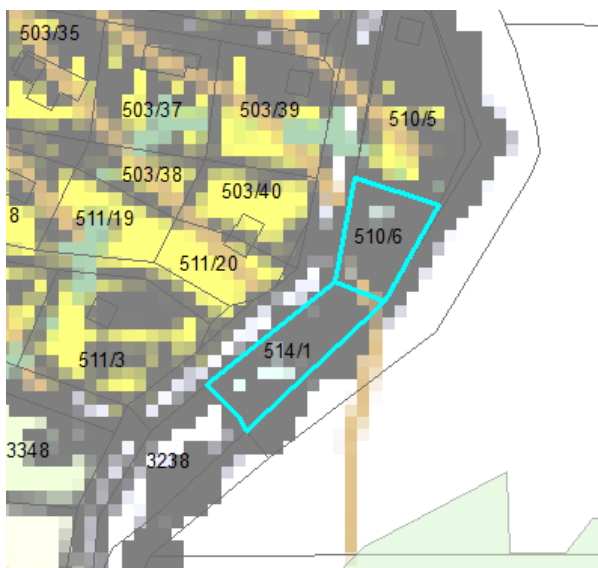
H.19) Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 2260 v k. ú. Třebohostice. Pozemek parc. č. 2260 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako trvalý travní porost. Jedná se o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zt – plocha zemědělská – trvalý travní porost“.



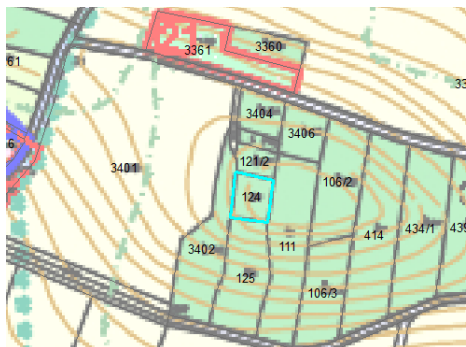
H.20) Prověřit možnost změnit funkční využití na pozemku parc. č. 3347/2 v k. ú. Třebohostice na plochu pro rekreaci. Pozemek je v KN veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Dle platného ÚP Třebohostice je pozemek součástí zastavěného území obce s funkčním využitím „místní komunikace“. Dle ortofoto jsou na pozemku umístěné stavby, které neodpovídají stávajícímu funkčnímu využití.



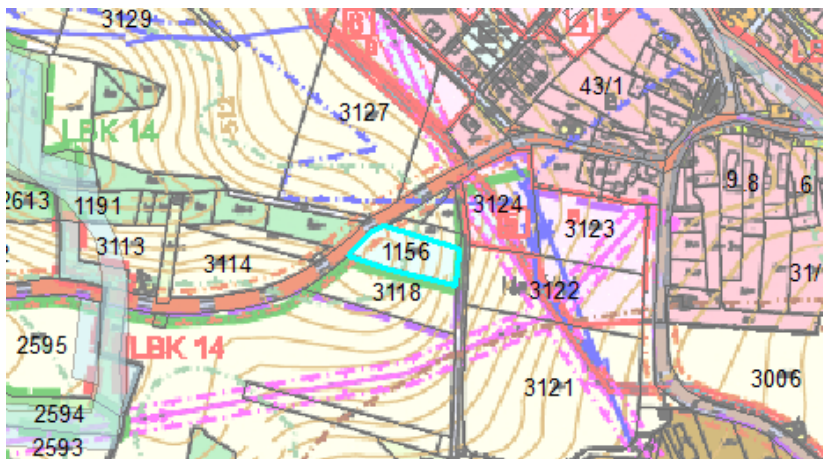
H.21) Prověřit možnost zahrnutí pozemků parc. č. 510/6 a 514/1 v k. ú. Třebohostice do zastavitelné plochy pro plochu rekreace a sport. Pozemky parc. č. 510/6 a 514/1 v k. ú. Třebohostice jsou v KN vedeny jako zahrady s převážující V. třídou ochrany. Dle stávajícího ÚP jsou oba pozemky součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zeleň“.



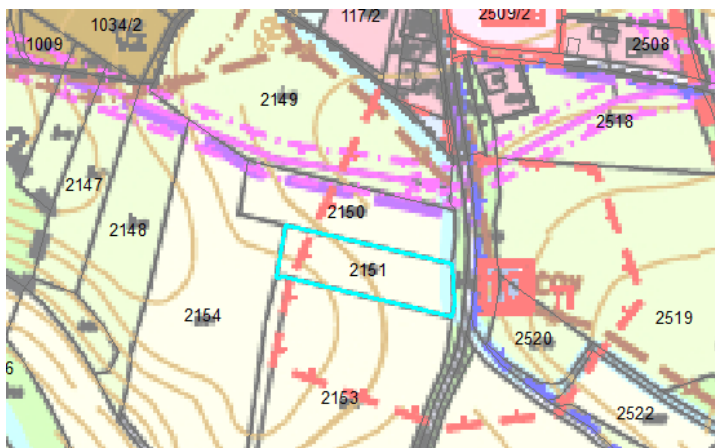
H.22) Prověřit možnost změnit funkčního využití na pozemku parc. č. 1234 v k. ú. Třebohostice z plochy lesní na plochu soukromé zeleně s možností oplocení. Pozemek parc. č. 124 v k. ú. Třebohostice je v KN veden jako zahrada s V. třídou ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „L - plochy lesní“. Změnou funkčního využití dojde k uvedení do souladu s evidencí KN.



H.23) Prověřit možnost změnit funkční využití na pozemku parc. č. 1156 v k. ú. Třebohostice na plochu pro rekreaci. Pozemek je v KN veden jako zahrada s V. třídou ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Bz – plochy bydlení – soukromá zezeň“.

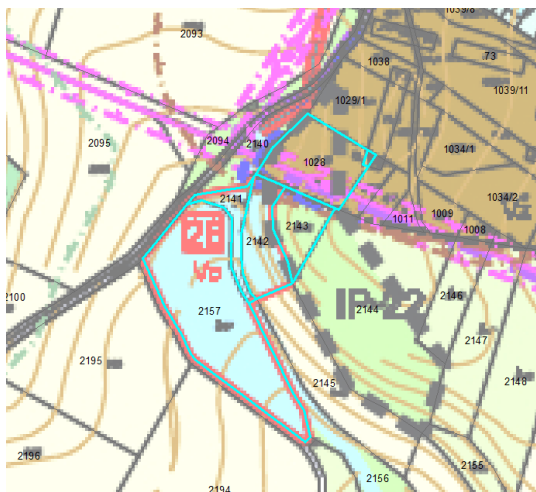


H.24) Prověřit možnost zahrnutí pozemku parc. č. 2151 v k. ú. Zadní Zborovice do plochy umožňující výstavbu rodinných domů s přípustným využitím pro rekreaci. Pozemek parc. č. 2151 v k. ú. Zadní Zborovice je v KN veden jako orná půda. Jedná se převážně o V. třídu ochrany ZPF. Dle stávajícího ÚP je pozemek součástí nezastavěného území s funkčním využitím „Zo – plochy zemědělské – orná půda“.



H.25) Provéřit možnost vymezení plochy přestavby u pozemků parc. č. 1028, st.75/3 v k. ú. Zadní Zborovice z plochy zemědělské výroby na plochu pro výstavbu RD. Dle stávajícího ÚP jsou pozemky součástí zastavěného území s funkčním využitím „Vz – plochy výroby a skladování – plocha zemědělských staveb“.

Dále prověřit možnost vymezení nové zastavitelné plochy na části pozemku parc. č. 2143, na pozemcích parc. č. 2142, 2141 a 2157 vše v k. ú. Zadní Zborovice, aby bylo možno zde umístit stavby pro bydlení spojené se zemědělským podnikáním (farmu), rekreaci a rybník. Dle stávajícího ÚP jsou pozemky vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy (p. č. 2143), a jako návrhové plochy vodní a vodohospodářské.



- **Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Účelem navrhované změny je uvedení do souladu s platnými právními předpisy, uvedení do souladu s Politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s územně analytickými podklady po všech aktualizacích, aktualizace zastavěného území, a dále zapracování podnětů, které požaduje obec či které obec obdržela od občanů a vlastníků a rozhodla se jim vyhovět.

- **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území**

Bude doplněno po projednání

- **Požadavek na formu zpracování změny územního plánu:**

Změna č. 3 ÚP Třebohostice bude zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami, a dle metodických doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Bude zpracována vektorově nad aktuální katastrální mapou v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu.

Počty jednotlivých kompletních paré dokumentace Změny č. 3 územního plánu Třebohostice pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

dokumentace návrhu Změny č. 3 ÚP Třebohostice pro účely společného jednání a veřejného projednání bude odevzdána v tištěné podobě a v elektronické podobě na CD ve formátu *.pdf v počtu 1 paré,

dokumentace Změny č. 3 ÚP Třebohostice bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě v počtu 2 paré, na datovém nosiči bude kompletní grafická část ÚP ve vektorovém formátu (např. *.dgn, *.dwg, *.shp,...) i v rastrovém formátu (např. *.jpg, *.pdf,...) a dále textová část změny územního plánu ve formátu *.doc a *.pdf.

dokumentace Úplného znění po změně č. 3 ÚP Třebohostice bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě v počtu 2 paré, na datovém nosiči bude kompletní grafická část ÚP ve vektorovém formátu (např. *.dgn, *.dwg, *.shp,...) i v rastrovém formátu (např. *.jpg, *.pdf,...) a dále textová část úplného znění územního plánu ve formátu *.doc a *.pdf.

Změna ÚP bude obsahovat

- Textovou část
 - Grafickou část
- | | |
|--|-----------|
| a) Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| b) Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat

- Textovou část
 - Grafickou část
- | | |
|--------------------------------------|------------|
| a) Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| b) Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| c) Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1 : 5 000 |

V případě potřeby může změna územního plánu obsahovat další výkresy či schémata.

Úplné znění územního plánu po Změně bude obsahovat:

- Textovou část výroku – výroková část v rozsahu celého textu
 - Grafickou část výroku
- | | |
|--|-----------|
| a) Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| b) Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Zpráva o uplatňování Územního plánu Třebohostice byla projednána a schválena na zasedání zastupitelstva obce

dne usnesením č.

.....
starosta

.....
místostarosta