

NÁVRH

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVICE U SUŠICE

za období 2021-2025

včetně zadání změny č. 1 ÚP

Pořizovatel: Městský úřad Sušice, úřad územního plánování

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Petrovice u Sušice

Datum: 8/26

Obsah:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,
- h) závěr

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

A.1 Pořizovatelská činnost v období od nabytí účinnosti územního plánu Petrovice u Sušice

Územní plán Petrovice u Sušice (autor Ing. arch. Jaroslava Lexová) byl pořízen Městským úřadem Sušice, odborem výstavby a územního plánování dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Petrovice u Sušice (dále jen „zastupitelstvo“) dne 20.10.2021 usnesením č. 97/2021 a nabyl účinnosti dne 5.11.2021.

Sousední územní obvody:

Obec Mokrosuky, Mokrosuky 66, 342 01 Sušice

Obec Hrádek, Hrádek 78, 342 01 Sušice

Město Sušice, nám. Svobody 138/I, 342 01 Sušice

Město Hartmanice, Hartmanice 75, 342 01 Sušice

Obec Hlavňovice, Hlavňovice 7, 341 42 Kolinec

Obec Velhartice, Velhartice 134, 341 42 Kolinec

Řešené území se nachází v jižní části Plzeňského kraje, cca 8 km východně od města Sušice.

Předmětem řešení je administrativní území obce Petrovice u Sušice, skládající se ze 13 katastrálních území (Břetětice, Svojšice u Sušice, Maršovice u Svojšic, Částkov u Svojšic, Žikov, Posobice, Petrovice u Sušice, Trsice, Chamutice, Kojšice, Jiříčná, Rovná u Sušice, Dolní Kochánov).

Obec tvoří osmnáct sídel:

Petrovice u Sušice, Františkova Ves, Nová Víška, Pařezí, Strunkov, Břetětice, Svojšice, Maršovice, Částkov, Žikov, Dohaličky, Posobice, Trsice, Chamutice, Kojšice, Jiříčná, Rovná, Dolní Kochánov.

Petrovice jsou přirozenou spádovou obcí pro sousední výše uvedená sídla a této funkci odpovídá také struktura její občanské vybavenosti. Ostatní sídla v řešeném území plní převážně obytnou a rekreační funkci, spojenou s funkcí zemědělskou. V obcích Jiříčná a Svojšice je funkce rekreační zastoupena výrazněji.

Z pohledu širších územních vztahů je do budoucna žádoucí stabilizace osídlení a rozvoj především rekreačních a obytných funkcí s vazbou na funkce hospodářské (chov hospodářských zvířat, zemědělství, lesnictví a zpracování dřeva), s cílem zachování stávající sídelní struktury a způsobu údržby krajiny.

Území obce se bude rozvíjet jako řada místně oddělených sídelních útvarů odpovídajících stávající sídelní struktuře. Rozvoj je přednostně směřován do Petrovic u Sušice, v ostatních částech je rozvoj omezen na dostavbu v zastavěném území, jeho prolukách a na plochách bezprostředně navazujících na zastavěné území. Přednostně je v těchto částech rozvoj směřován do sídel s dobrou dopravní přístupností.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území

V řešeném území se vyskytují vysoce cenné přírodní hodnoty – podhůří Šumavy (přírodní park Kochánov, jednotlivé prvky kulturního dědictví, odrážející významné historické souvislosti vývoje.

Při územním rozvoji obce a při rozhodování v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem využívány dále uvedené kulturní hodnoty:

- Chráněné památkové objekty
- Síť silnic II. a III. třídy
- Místní a účelové komunikace
- Značené turistické a cyklistické trasy
- Vodojem a vodovodní řady
- Kanalizační síť s ČOV
- Energetické rozvody a transformační stanice

A.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Hlavní zásadou celkové urbanistické koncepce ÚP Petrovice u Sušice je kontinuita a harmonie vývoje sídelní struktury a krajiny a obnova dochovaných hodnot.

Základ urbanistické koncepce všech sídel je tedy dán existencí historické rostlé zástavby, resp. prostory, které vytváří. Vzhledem k rozsahu a poloze navrhovaných rozvojových lokalit zůstane i do budoucna výše zmíněná historická struktura dominantní. Za prioritu v koncepční oblasti lze považovat rehabilitaci a doplnění stávající urbanistické struktury a její dílčí rozvoj v logice a měřítku venkovského osídlení, zejména tedy vždy v návaznosti na současně zastavěná území.

Vyhodnocení návrhových ploch – jejich využití - přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Vymezení zastavitelných ploch (koridorů) a ploch (koridorů) přestavby

☒ **k.ú. Břetětice, část Břetětice :**

Z-B1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-B2 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-B3 (OK) – nezastavěno - zastavitelná plocha občanského vybavení komerčního

k.ú. Částkov u Svojší, část Částkov

Z-Č1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

☒ **k.ú. Maršovice u Sušice, část Maršovice :**

Z-M1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-M2 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-M3 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

P-M1 (PP) – nezastavěno - plocha (koridor) přestavby - obnova veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch

☒ k.ú. Petrovice u Sušice, část Strunkov :

Z-ST1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-ST2 (VZ) – nezastavěno - zastavitelná plocha výroby zemědělské a lesnické

☒ k.ú. Posobice, část Posobice :

Z-PO1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PO2 (VZ) – nezastavěno - zastavitelná plocha výroby zemědělské a lesnické

Z-PO3 (BV) – zastavěno 20% - zastavitelná plocha bydlení venkovského

☒ k.ú. Svojšice u Sušice, část Svojšice :

Z-SV1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-SV2 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-SV3 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

☒ k.ú. Žikov, část Žikov :

Z-Ž2 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

☒ k.ú. Petrovice u Sušice, část Petrovice u Sušice :

Z-PE1 (BI) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení individuálního

Z-PE2 (BI) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení individuálního

Z-PE3 (BI) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení individuálního

Z-PE4 (BV) – zastavěno 50% - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PE5 (BV) – zastavěno 50% - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PE6 (BV) – zastavěno 100% - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PE7a (BV), Z-PE7b (BV) – nezastavěno - zastavitelné plochy (parcely) bydlení venkovského

Z-PE8 (RZ) – nezastavěno - zastavitelná plocha rekreace v zahrádkové osadě

Z-PE9 (VZ) – zastavěno 100% - zastavitelná plocha výroby zemědělské a lesnické

Z-PE10 (TW) – nezastavěno - zastavitelná plocha technické infrastruktury - vodního hospodářství

Z-PE14 (BV) – zastavěno 50% - zastavitelná plocha bydlení venkovského

k.ú. Petrovice u Sušice, část Františkova Ves

Z-FV1 (VD) – nezastavěno - zastavitelná plocha výroby drobné a služeb

k.ú. Petrovice u Sušice, část Pařezí

Z-PA1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PA2a (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PA2b (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PA3 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-PA4 (VD) – nezastavěno - zastavitelná plocha výroby drobné a služeb

☒ k.ú. Petrovice u Sušice, část Vojetice :

Z-V1(BV) – nezastavěno - zastavitelné plochy (parcely) bydlení venkovského

Z-V2(BV) – nezastavěno - zastavitelné plochy (parcely) bydlení venkovského

Z-V3 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha (parcela) bydlení venkovského

**P-V1 (PP) - plocha (koridor) přestavby - obnova veřejného prostranství s převahou zpevněných
ploch**

☒ k.ú. Dolní Kochánov, část Dolní Kochánov :

Z-DK1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha (parcela) bydlení venkovského

P-DK1 (BV) – nezastavěno - plocha přestavby určená pro bydlení venkovské

☒ k.ú. Chamutice, část Chamutice :

Z-CH1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-CH2 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha (parcela) bydlení venkovského

☒ k.ú. Jiříčná, část Jiříčná

Z-J1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-J2 (BV) -nezastavěno - zastavitelná plocha (parcela) bydlení venkovského

☒ k.ú. Kojšice, část Kojšice :

Z-K1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

☒ k.ú. Rovná u Sušice, část Rovná :

Z-R1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-R2 (VZ) – nezastavěno - zastavitelná plocha výroby zemědělské a lesnické

☒ k.ú. Trsice, část Trsice :

Z-T1 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-T2 (BV) – nezastavěno - zastavitelná plocha bydlení venkovského

Z-T3 (BV) - zastavěno 100% - zastavitelná plocha (parcela) bydlení venkovského

Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2021 – 2025

Od vydání územního plánu Petrovice u Sušice v roce 2021 došlo ke schválení několika aktualizací celostátního nástroje územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“). V roce 2019 byly schváleny Aktualizace č. 2 a 3 PÚR ČR, v roce 2020 byla schválena Aktualizace č. 5 PÚR ČR a v roce 2021 došlo ke schválení Aktualizace č. 4 PÚR ČR. Politika územního rozvoje ČR je po schválených aktualizacích závazná ve znění k 1. 9. 2021. Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla vydána usnesením vlády č. 542 dne 19.7.2023, aktualizace č. 7 PÚR ČR byla vydána usnesením vlády č. 89 dne 7.2.2024 a nabyla účinnosti 1.3.2024, řádná změna č. 9 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 64 s účinností od

1.3.2025, změna č. 8 byla schválena usnesením vlády ze dne 27.8.2025 s účinností od 1.10.2025. Návrh zprávy je v souladu s územním rozvojovým plánem, který nabyl účinnosti dne 29.10.2024, avšak podle § 319 odst. 5 stavebního zákona není první ÚPR závazný pro pořizování a vydávání územních plánů. Konkrétní věcné řešení území obce Petrovice u Sušice se nadřazené dokumentace nedotýká. Přesto je nutné při zpracování změny územního plánu řádně posoudit, jak byly respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ve sledovaném období došlo dále k několika úpravám krajské územně plánovací dokumentace, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“). Dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo pod usnesením č. 437/14 Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, tato dokumentace nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014. Jednalo se o tzv. „velkou aktualizaci“, byla zpracovávána na základě schválené Zprávy o uplatňování ZÚR PK. Následně byly ve sledovaném období provedeny dvě aktualizace ZÚR PK, které však svým řešením neovlivňují území obce Petrovice a to Aktualizace č. 2, č. 4 a Aktualizace č. 3 ZÚR PK, která je poslední vydanou aktualizací ZÚR PK a nabyla účinnosti dne 28. 9. 2023.

V průběhu sledovaného období došlo ke schválení nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., s účinností od 1. 7. 2024. Ještě před kompletní účinností zákona došlo k jeho novelizaci a to zák. č. 195/2022 Sb. Dále je potřeba respektovat zák. č. 19/2023 Sb., který nabyl účinnosti 24. 1. 2023. Jedná se o změnu energetického zákona a do stavebního zákona přináší nový úkol pro územní plánování, kterým je vyhodnocování a vymezení ploch pro výrobu se zaměřením na výrobu elektřiny, plynu a tepla s ohledem na strategie veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů jsou nově součástí veřejné infrastruktury.

Z dalších změn je nutné zmínit pojem „jednotný standard územně plánovací dokumentace“ a stanovení jeho základních požadavků. Dle § 59 stavebního zákona stanoví podrobnosti jednotného standardu prováděcí právní předpis. Tímto prováděcím předpisem je vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tato vyhláška, účinná od 1. 7. 2024, nově definuje strukturu standardizovaných jevů (výkres základního členění území, plochy s rozdílným způsobem využití, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, plochy ÚSES, systémy sídelní zeleně a veřejného prostranství), jejich grafické vyjádření, uspořádání a označení předávaných složek a souborů a výměnný formát dat.

Pro pořizovatelskou, ale rovněž zpracovatelskou činnost vydalo MMR několik metodických dokumentů. Metodika „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ z r. 2022 je návodem k tomu, jak si odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch. Metodika „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ definuje jakým způsobem vymezovat záměry veřejné infrastruktury v územním plánu.

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

B.1 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Sušice

Nejnovější aktualizací územně analytických podkladů pro správní obvod území obce s rozšířenou působností Sušice (dále také „ÚAP ORP Sušice“) je 6. aktualizace, pořízena k 31. 12. 2024.

požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

1. Záměry na provedení změn v území a problémy z jejich střetu s limity využití území k řešení v ÚPD

- platný ÚP zohledňuje limity území při vymezení ploch změn

2. Urbanistické, dopravní a hygienické závady

- z části vyhovující čištění odpadních vod na obcích (v Petrovicích ČOV),

Platný ÚP navrhuje systém zásobování vodou a odvádění a likvidace odpadních vod tak, aby byla zajištěna dostatečná kvalita pitné vody a dostatečné čištění odpadních vod. Při tom zohledňuje ekonomickou efektivitu řešení

3. Ohrožení území, např. povodněmi aj. rizikovými přírodními jevy

Platný ÚP zohledňuje rizikové jevy v území. V záplavovém území nevymezuje zastavitelné plochy. Naplnění požadavků pro zranitelnou oblast nelze ÚP ovlivnit.

4. Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území - platný ÚP řeší střety záměrů v oblasti zástavby a vymezení lokálních ÚSES, takže k interakci nedochází.

5. Konkrétní známé uvažované rozvojové záměry, potřeby přestavby

a) rozvojové úkoly z Politiky územního rozvoje ČR: nedefinovány

b) rozvojové úkoly ze Zásad územního rozvoje PK: lokalizace Petrovic v SON2 Specifická oblast Podhůří Šumavy

c) rozvojové návrhy z ÚPD a ostatní

- plochy pro bydlení,
- plochy pro rekreaci,
- plochy pro drobnou výrobu,
- plochy občanské vybavenosti
- plochy infrastruktury,
- úpravy veřejných prostranství,
- krajinářské úpravy.

platný ÚP zahrnuje rozvojové záměry definované nadřazenou ÚPD.

B.2 Územně analytické podklady pro území Plzeňského kraje

Platný ÚP respektuje pozici obce v sídelní struktuře širšího území a ve specifické oblasti Podhůří Šumavy.

Aktualizované zpracování ÚSES

Územní plán bude koordinován rovněž s existující, případně rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

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

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad územního plánu Petrovice u Sušice je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 9. 2021. Územní plán Petrovice u Sušice není ve věcném rozporu s aktuálním zněním PÚR ČR, pouze po formální stránce

bude nutné při nejbližší změně posoudit a odůvodnit soulad s definovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Aktualizace č. 6 byla usnesením vlády č. 542 vydána dne 19.7.2023 a aktualizace č. 7 byla vydána usnesením vlády č. 89 vydána 7.2.2024.

C.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací pro ÚP Petrovice u Sušice jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4. Poslední aktualizace nabyla účinnosti dne 28. 9. 2023.

Současná koncepce ÚP Petrovice u Sušice vyhovuje obecným požadavkům na rozvoj sídelní struktury a ochranu krajinných hodnot v Plzeňském kraji, což bylo rovněž potvrzeno kladnými stanovisky příslušných orgánů. Od doby nabytí účinnosti ÚP Petrovice u Sušice nedošlo z hlediska ZÚR PK v tomto území k žádným změnám, které by bylo zapotřebí zohlednit.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch podle § 108 odst. 4 stavebního zákona

V hodnoceném období došlo k využití cca 20% zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy budou v případné změně revidovány a vyhodnoceny z hlediska dalšího využití.

Demografický vývoj obce za posledních deset let se nechá označit jako stabilizovaný.

Počet obyvatel v Petrovicích za období 2016 – 2023

Rok	Počet obyvatel
2015	604
2016	633
2017	623
2018	633
2019	636
2020	636
2021	630
2022	608
2023	631
2024	637

Další plochy by bylo možné, po důkladném urbanistickém posouzení, vymezit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů nebo nedostupnosti veřejné infrastruktury těžko využitelných.

Územní plán Petrovice u Sušice, vzhledem k navrženým záměrům, neobsahoval vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Při uplatňování koncepce navržené územním plánem se neobjevily žádné nové skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu realizace opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci dopadů územního plánu. Územní plán Petrovice u Sušice vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability lokálního, regionálního i nadregionálního. Ve sledovaných letech nedošlo ani k poškození chráněných cenných přírodních hodnot a struktur, ani k oslabení ekologické funkce území. Na území obce se od nabytí účinnosti územního plánu neobjevily žádné skutečnosti, které by měly, nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo potřeby nového územního plánu

Obec Petrovice u Sušice disponuje dostatečnými rozvojovými plochami, ale Zastupitelstvo obce Petrovice u Sušice rozhodlo na základě požadavků svých i občanů o pořízení změny č. 1 územního plánu. Bude tedy potřeba stávající zastavitelné plochy vyhodnotit z hlediska využitelnosti.

Stávající územní plán není zpracován v jednotném standardu – změnou územního plánu bude řešena standardizace Územního plánu Petrovice u Sušice. Povinnosti 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. Následná změna musí odpovídat platným právním předpisům.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu – požadavky na pořízení změny č. 1 územního plánu Petrovice u Sušice:

1. Ladislav Ruda, Žíkov 12, 342 01 Sušice ze dne 26.2.2026 (Z19)
Žádost o rozšíření manipulačních ploch v areálu skladů dřeva a lesnických produktů na části pozemek p.č. 10/2 k.ú. Žíkov, plochy se nepředpokládají trvale zpevněné, pouze přírodně stabilizované
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Umístění manipulačních ploch – budou prověřeny změnou ÚP
2. Ladislav Ruda, Žíkov 12, 342 01 Sušice ze dne 26.2.2026 (Z20)
Žádost o zařazení pozemků p.č. 738/10, 736/4 a část pozemku p.č. 738/3 k.ú. Petrovice u Sušice do ploch zastavitelných pro bydlení venkovské
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – zda je potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení
3. Eva Růžičková, Petrovice 69, 342 01 Sušice ze dne 26.2.2026 (Z18)
Žádost o zařazení pozemků p.č. 36/1, 367/2, 368 k.ú. Petrovice u Sušice zařadit do zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu výstavby rodinného domu
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – pozemky jsou vedeny v současné době jako územní rezerva pro bydlení, celá tato lokalita by měla být řešena komplexně co se týká přístup a technické infrastruktury - doporučení územní studie
4. Jiří Mašek, Nádražní 398, 342 01 Sušice (Z17)
Žádost o zařazení pozemku p.č. 89/2 k.ú. Petrovice u Sušice do zastavitelné plochy pro trvalé rodinné bydlení

- Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – v současné době je pozemek určen pro rekreaci v zahrádkářských osadách
5. Stanislav Mašek, Čapkova 435, 373 44 Zliv (Z16)
Žádost o zařazení pozemku p.č. 89/1 a 89/4 k.ú. Petrovice u Sušice pro trvalé bydlení
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – v současné době je pozemek určen pro rekreaci v zahrádkářských osadách, západní část je již vymezena jako zastavitelná plocha bydlení
6. Josef Kopačka, Petrovice u Sušice 47, 342 01 Sušice (Z15)
Žádost o zařazení pozemků p.č. 92/1, 92/2, 92/3 k.ú. Petrovice u Sušice pro výstavbu trvalého bydlení
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – v současné době je pozemek určen pro rekreaci v zahrádkářských osadách
7. Štěpán Ruda, Vojetice 9, 342 01 Petrovice u Sušice (Z14)
Žádost o změnu využití části pozemku p.č. 432/1 k.ú. Petrovice u Sušice na plochu bydlení (cca 12 rodinných domů)
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – záměr na vymezení rozsáhlé lokality pro bydlení není v navržené podobě vhodný, nepřírozně vystupuje do krajiny a kazí obraz sídla v krajině, bylo by možné přemýšlet o vymezení max. dvou rodinných domů v pozici přílehající k zastavěnému území formou venkovské zástavby
8. Václav Holeček, Páteček 34/e, 342 01 Sušice (Z13)
Žádost o zařazení pozemku p.č. 19/2 k.ú. Posobice do plochy BV – bydlení venkovské
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – rozvoj urbanistické struktury v tomto směru nedává logiku, záměr vybíhá nepřírozně do krajiny, navazuje na doposud nevyužitou rozvojovou plochu bydlení
9. Tomáš Potůček, Nádražní 2775/145, 702 00 Ostrava (Z12)
Žádost o změnu pozemku p.č. 33/10 k.ú. Jiříčná na venkovské bydlení z důvodu výstavby domu.
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – změna v rámci zastavěného území z občanského vybavení na bydlení
10. Jaroslav Pangrác, Petrovice u Sušice 40, 342 01 Sušice (Z11)
Žádost o změnu pozemku p.č. 393/3 a části p.č. 393/1 k.ú. Petrovice u Sušice na funkční plochu BV – bydlení venkovské za účelem výstavby rodinných domů.
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – v částečném rozsahu, lokalita vhodně doplní urbanistickou strukturu, nejedná se o zábor ZPF, kapacita se bude odvíjet od zajištění dopravní a technické infrastruktury
11. Jitka Jírovcová, Zdeněk Lerch, Klostermannova 675, 342 01 Sušice, Ing. Iveta Lerchová, Ostružno 76, Nezdice (Z10)
Žádost o změnu z funkčního využití RI – rekreace na u pozemků p.č. 21/1, 19/6, 21/2, 21/3 k.ú. Posobice na BV -bydlení venkovské.
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – změna v zastavěném území z rekreace na bydlení venkovské
12. Marek Šimon, Parkpromenade 5, 6032 Emmen, Švýcarská Konfederace (Z9)
Jako vlastník pozemku p.č. 429/8 k.ú. Petrovice u Sušice žádá o změnu tvaru zastavitelné oblasti na pozemku a požaduje zrušit návrh na přeložení 22kV soukromého vedení přes pozemek.
Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – dům žadatele je navržený mimo OP el. vedení, není tedy nutná podmínka přeložky VN uvedená v ÚP
13. Jaroslav Tesárek, Na Vojtěšce 296, 342 01 Sušice (Z8)
Žádost o zařazení pozemku p.č. 127 k.ú. Petrovice u Sušice pro výstavbu rodinného domu.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – západní část lokality pro výstavbu RD

14. Pavel Podzemský, Petrovice u Sušice 10, 342 01 Sušice (Z7)

Požadavek na zařazení pozemku p.č. 63/3 k.ú. Chamutice do ploch BV-bydlení venkovské z důvodu výstavby rodinných domů.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – větší část tohoto pozemku je již v ÚP vymezena jako rozvojová plocha bydlení s označením CH1, doposud nebyla využita, nedává tedy žádný smysl vymezovat další zastavitelnou plochu

15. Mgr. Milan Brázda a PhDr. Eva Brázdová Toufarová, Tojická 332, 335 03 Nepomuk (Z6)

Žádost o změnu pozemků p.č. 103/7 a 103/8 k.ú. Kojšice za účelem stavby rekreačního objektu.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – lokalita se nachází ve volné krajině, nejedná se o ZPF

16. Patricie Auš, Svinná ev.č. 22, 339 01 Čachrov (Z5)

Žádost o zavedení pozemku p.č. 125/3 k.ú. Maršovice u Svojsic do ploch zastavitelných.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – lokalita je vhodná pro další prověření

17. Mgr. Jana a Stanislav Karausovi, Petrovice u Sušice 87, 342 01 Sušice (Z4)

Žádost o vložení pozemků p.č. , 107/1, 107/2, 107/3, 107/4 k.ú. Petrovice u Sušice za účelem výstavby rodinného bydlení a drobného podnikání.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – pozemky s velkým rozsahem, nebude možné prokázat potřebu vymezení nových ploch bydlení v tomto rozsahu, je možné uvažovat o zařazení pouze západní části lokality

18. Mgr. Jana Karausová, Petrovice u Sušice 87, 342 01 Sušice (Z3)

Žádost o vložení pozemků p.č. 377, 378/3, 96/15, 107/6, 108/5 k.ú. Petrovice u Sušice do zastavitelných ploch za účelem rodinného bydlení a drobného podnikání

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – -nachází se na kvalitních zemědělských půdách II. bonity

19. Ing. Pavel Hejplík, Na výsluní 849, 342 01 Sušice (Z2)

Žádost o změnu pozemků p.č. 53/10, 53/3, 53/4 k.ú. Posobice na stavební parcely pro výstavbu rodinného domu.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Bude prověřeno změnou ÚP – velká výměra pozemků – ne jen pro vlastní potřebu, nebude možné prokázat nové plochy pro bydlení v tomto rozsahu, je možné uvažovat o zařazení pouze západní části lokality

20. Mgr. Jindřich Löffelmann, Františkova Ves 21, 342 01 Petrovice u Sušice (Z1)

Žádost o úpravu zastavitelné plochy BV na pozemku p.č. 88 k.ú. Trsice při zachování stávající výměry zastavitelné plochy BV, tj bez nároku na další zábor ZPF z důvodu výstavby zázemí pro rodinný dům do místa k tomu vhodnému.

Předběžné posouzení pořizovatelem a zpracovatelem: Změna tvaru současně vymezené plochy s ponecháním výměry

Změna č. 1 ÚP a úplné znění ÚP Petrovice u Sušice bude zpracováno v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle platného znění vyhlášek č. 157/2024 Sb., s využitím aktuálních metodik MMR. V rámci změny bude provedena tzv. konverze původního územního plánu na výše uvedený standard.

Hlavní doporučení pro zpracování změny územního plánu:

- vyhodnotit stávající zastavitelné plochy z hlediska využitelnosti
- při zpracování návrhu změny respektovat všechny aktuální metodické pokyny MMR
- upravit obsah a strukturu územního plánu tak, aby odpovídal požadavkům vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění, včetně všech výkresů a jejich přípustném obsahu
- změnit používanou terminologii, jednoznačně odlišit plochy stabilizované, plochy zastavitelné a plochy územních rezerv, správně vymezit koridory dopravní a technické infrastruktury
- zvýšenou pozornost věnovat vypracování úplného znění, jelikož je podle něj rozhodováno
- veškeré provedené změny reflektovat v odůvodnění

F.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

F.1.1 Požadavky na základní urbanistickou koncepci

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021)

- změna adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 28. 9. 2023)

- změna bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska rozvoje sídelní struktury, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Územně analytické podklady ORP (6. úplná aktualizace ÚAP ORP Sušice 2024)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (6. úplná aktualizace ÚAP PK 2024)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení případné změny ÚP Petrovice:

- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- bude provedena kompletní revize ploch přestavby s cílem ověřit jejich oprávněnost
- budou revidovány plošné a prostorové regulace a podmínky ochrany krajinného rázu v plochách s rozdílným způsobem využití (zastavitelné i stabilizované) s přihlédnutím k umístění ploch v památkově cenném území
- pokud dojde k vymezení nové zastavitelné plochy, bude její vymezení vždy odůvodněno a související zábor zemědělské plochy kompenzován zrušením adekvátního rozsahu jiné zastavitelné plochy doposud nezastavěné, při jejím vymezování bude respektována urbanistická struktura dotčeného území

- v případě vymezení nové zastavitelné plochy na I. nebo II. třídě ochrany ZPF musí být prokázán převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu
- dojde k prověření možné změny funkčního využití u následujících záměrů, ve kterých bude vždy provedeno urbanistické posouzení s přihlédnutím k dostupnosti napojení na veřejnou infrastrukturu a limitům a hodnotám v území

G. podnět na změnu zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje

Nejsou uplatněny žádné požadavky na aktualizaci ZÚR PK.

H. závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Petrovice u Sušice bude ve smyslu ust. § 107 stavebního zákona 283/2021 Sb. před jeho předložením k projednání Zastupitelstvem obce konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. V době konzultace bude návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Petrovice zveřejněn na úřední desce a webových stránkách města Sušice a obce Petrovice u Sušice.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu bude zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. Obec Petrovice u Sušice zveřejní návrh zprávy o uplatňování na své úřední desce.

Pořizovatel zašle bezodkladně návrh zprávy o uplatňování ÚP příslušnému úřadu a současně orgánu ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody doručí pořizovateli a příslušnému úřadu do 20 dnů od obdržení stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Příslušný úřad uplatní u pořizovatele do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu stanovisko.

Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Petrovice u Sušice mohou dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování pořizovateli písemně doručit své vyjádření a každý může během této lhůty pořizovateli doručit písemné podněty.

Zpráva o uplatňování územního plánu Petrovice u Sušice doplněná a upravená na základě projednání, bude poté předložena Zastupitelstvu obce Petrovice u Sušice ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.

Příloha: schéma záměrů