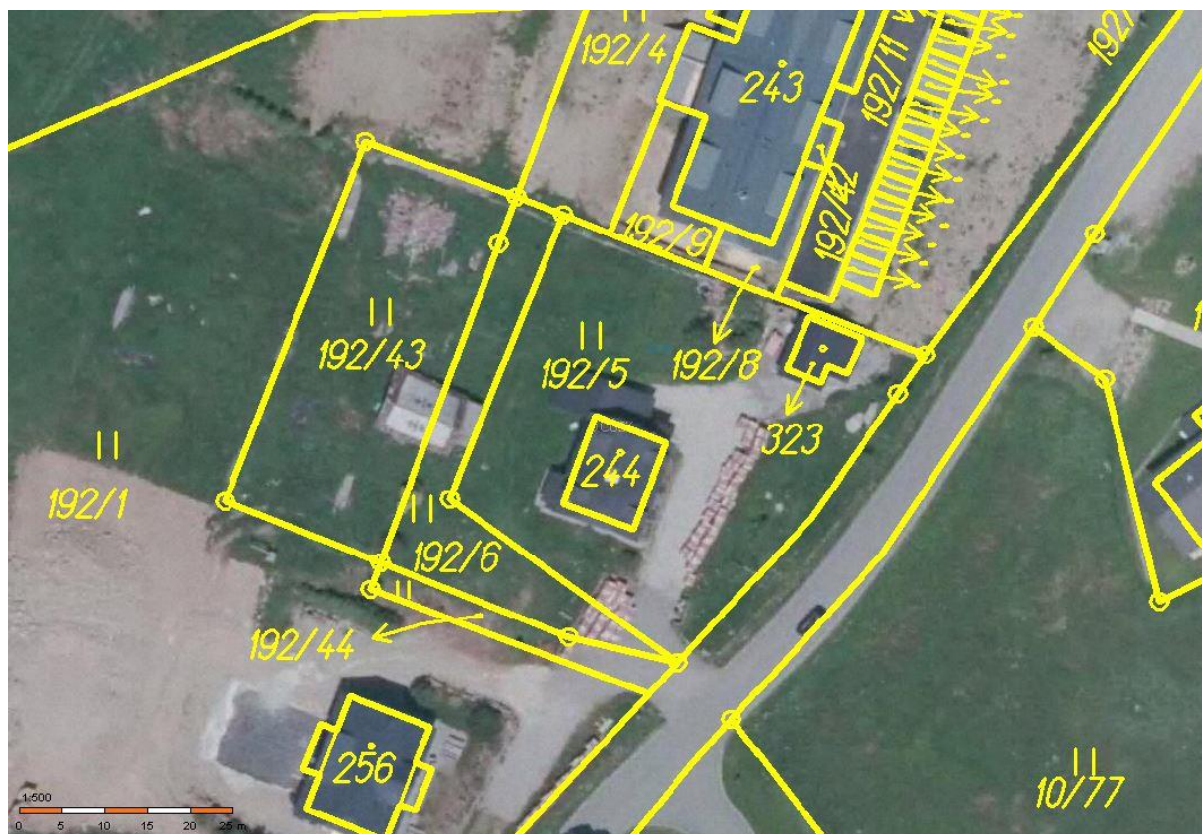


RP KVILDA – PLOCHA SO.Z11.5



TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Zhotovitel:

Ing. arch. David Smrčka, Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice

Pořizovatel:

Městský úřad Vimperk, Odbor výstavby a územního plánování

Objednatel:

William Barták a Šárka Bartáková, Babočková 726, Šeberov, 149 00 Praha 4

Datum

09/2020

Obsah textové části:

I. Obsah a struktura regulačního plánu:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - 1. podmínky pro změnu využití území,
 - 2. podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - 1. podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
 - 2. podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - 1. druh a účel umísťovaných staveb,
 - 2. podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), podmínky pro zachování krajinného rázu
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
 - podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
 - technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem:
 - 1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací
 - 2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
 - 3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
 - 4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení – komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí
- g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn
- h) rozhodnutí o námitkách
- i) vyhodnocení připomínek

Použité zkratky:

ÚPSÚ Kvilda – územní plán sídelního útvaru Kvilda v platném znění (po změně č.11)

RP – regulační plán

I. REGULAČNÍ PLÁN

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Hranice plochy řešené regulačním plánem (dále jen „RP“) vychází z hranice plochy SO.Z11.5 z nadřazené dokumentace - ÚPSÚ Kvilda, a zpřesňuje se dle měřítka RP a na základě aktuálních mapových podkladů. Výměra plochy 0,24 ha z ÚPSÚ Kvilda je po zpřesnění 2432 m². Nad rámeč řešeného území je řešeno napojení sítí technické infrastruktury.

Katastrální území Kvilda nemá v současnosti digitální katastrální mapu, ale jen analogovou, kde zobrazené hranice často neodpovídají realitě. Jako mapový podklad byl proto použit návrh katastrální mapy z probíhajících pozemkových úprav, s aktuálním číslováním pozemků.

Řešené území se nachází západně od centra obce Kvilda přímo u silnice III. třídy III/16910, ze které je dopravně napojeno. Pozemky se nacházejí v rozvolněnější části obce, kde zástavba plynule přechází do nezastavěného území a volné krajiny. Okolní zástavbu tvoří výhradně solitérní objekty na rozlehlých pozemcích.

Pozemky jsou v současnosti zastavěny rodinným domem a doplňkovými stavbami. Na řešenou plochu je proveden sjezd ze silnice III. třídy. Pozemky jsou svažité směrem k východu ke komunikaci.

B) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení a využití pozemků vycházejí zejména z nadřazené dokumentace, tedy z ÚPSÚ Kvilda, dále ze zadání a charakteru území. V ÚPSÚ Kvilda je řešená plocha zahrnuta do funkčního využití **plochy smíšené obytné** s ozn. **SO**.

Pro tyto plochy ÚPSÚ Kvilda stanovuje následující podmínky funkčního využití:

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech a bytových domech.

Přípustné využití:

Přípustné jsou činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, ubytování, stravovací zařízení, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.

Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.

1. podmínky pro změnu využití území

Regulační plán nečlení území na žádné dílčí plochy s rozdílným funkčním způsobem využití. Celé území je vymezeno jako **plocha smíšená** s následujícími podmínkami funkčního využití:

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech a bytových domech.

Přípustné využití:

Přípustné jsou činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, ubytování, stravovací zařízení, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem

okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garážová stání pro potřeby vyvolané hlavním nebo přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, zeleň.

Nepřípustné využití:

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže pro veřejnost, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.

Řešené území je rozděleno na 3 dílčí plochy podle způsobu jejich zastavitelnosti:

1. **plochy zastavitelné budovami** – je přípustná 100% zastavitelnost dané plochy nadzemními objekty
2. **plochy zastavitelné** – je přípustná 100% zastavitelnost dané plochy zpevněnými plochami a 15% zastavitelnost objekty se zelenou střechou o 1PP
3. **plochy nezastavitelné** – nezpevněné plochy kryté vegetací nebo jiným přírodním povrchem; přípustné je umístování opěrných zdí a podzemních staveb technické infrastruktury

Pro celé řešené území dále platí:

- **zastavitelnost celková** – poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty k celkové výměře plochy. Do zastavěné plochy se započítávají všechny budovy a zpevněné plochy s umělým povrchem. Do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy a plochy zadlážděné vegetační dlažbou – **max. 65%**
- **zastavitelnost budovami** - poměr zastavěné plochy nadzemními objekty k celkové výměře plochy; do zastavitelnosti budovami se nepočítají otevřené přístřešky o 1PP kryté zelenou střechou – **max. 46%**
- **procento zeleně** – nezpevněné plochy kryté vegetací nebo jiným přírodním povrchem (za plochy zeleně lze považovat i zelené střechy do maximálně 10% plochy) – **min. 35%**

2. podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území

Změna užívání území nesmí mít negativní vliv na své okolí. Stavba nesmí svým provozem narušit funkci okolního území, která je vesměs obytná nebo určená k rekreaci.

C) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

RP navrhuje síť technické infrastruktury, pro které nahrazuje územní rozhodnutí.

Síť technické infrastruktury je možné umístit i kdekoliv jinde v celé lokalitě, za předpokladu, že nenaruší hlavní a přípustné využití plochy. Pro takové RP nenahrazuje územní rozhodnutí.

Napojení na dopravní infrastrukturu

Dopravně bude plocha napojena stávajícím sjezdem přímo ze silnice III. třídy III/16910 vedoucí východně od ní. Dopravní připojení zůstane zachováno.

Napojení na technickou infrastrukturu

Vodovod

Východní částí lokality prochází vodovodní řad DN110 PVC. Z něho je navržena vodovodní přípojka 63x5,8 PE80 SDR 11 délky 2,3 m zakončená vodoměrnou šachtou DN1200 mm. Z té bude následně napojen domovní rozvod vody.

V jižní části území je navržena vodovodní přípojka 110x6,6 PE100 SDR17 délky 6,8 m pro nadzemní hydrant DN 100 mm.

Kanalizace

Východní částí lokality v souběhu s vodovodním řadem prochází kanalizační řad DN200 PVC. Z něho je navržena kanalizační přípojka délky 3,3m KGEM SN4 DN160 zakončená kanalizační šachtou DN1200 mm. Na tu bude napojen domovní rozvod kanalizace.

Plynovod

V obci není veřejný rozvod plynu. Ve východní části území jsou navrženy 2 podzemní zásobníky na propan, 2x typ 2,1t, objemu 4,85 m³, d 1,25 a dl. 4,26 m. Z těchto zásobníků bude veden domovní rozvod plynu.

Vedení vysokého napětí

Řešené území protíná v severním rohu podzemní vedení vysokého napětí. Toto je navrženo k přeložení severním směrem tak, aby se řešenému území vyhnulo.

Vedení nízkého napětí

Územím prochází od severu k jihu podzemní kabel NN, který napojuje stávající rodinný dům. Kabel bude v části pod budoucím objektem odstraněn a v části zachován v zemi a odpojen. Nová skříň na fasádě pro budoucí objekt bude napojena novým kabelem ze stávající skříňe na parc. č. 595/1 severně od řešeného území a z nově napojené skříňe na parc. č. 10/84 východně od řešeného území.

Vedení sítí elektronických komunikací

Stávající rodinný dům je napojen na metalický kabel přivedený do řešeného území ze severozápadu. Tento bude v části odstraněn.

2. podmínky pro vymezená ochranná pásma

Je nutné respektovat ochranná pásma stávajících sítí technické infrastruktury. Umístování staveb v ochranném pásmu technické infrastruktury je možné pouze za souhlasu jejího správce a za podmínek, které stanoví.

Kromě standardních ochranných pásem sítí technické infrastruktury je navrženo ochranné pásmo zásobníku na propan, které je znázorněno v koordinačním výkrese.

Nově vymezená ochranná pásma staveb veřejné infrastruktury nebudou zasahovat na sousední soukromé pozemky. Pokud budou zasahovat na sousední veřejná prostranství, bude tak pouze za souhlasu obce a za podmínek, které nenaruší primární funkci prostranství.

D) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území převládají přírodní hodnoty, které vyplývají z polohy v národním parku Šumava a na území Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Šumava a Ptačí oblast Šumava. Tyto významné chráněné oblasti je nutné v maximální možné míře respektovat a neumísťovat v ploše žádné stavby, které by mohly jakkoliv narušit jejich funkčnost.

Lokalita se zároveň nachází na kraji zastavěného území obce v roztroušené zástavbě solitérních objektů. Zástavba je umístěna ve svahu a rozvolňuje se směrem od centra obce do volné krajiny. Charakter území je žádoucí zachovat i v rámci řešené plochy.

Ochrana hodnot a charakteru území je zajištěna především navrženými regulativy, které zajistí vyvážený poměr zastavěných a nezastavěných ploch a přiměřený objem zástavby. Dále pak rozdělení území na plochy podle zastavitelnosti, které zajistí, že zpevněné plochy včetně parkoviště budou situovány v prostoru podél stávající silnice a při pohledu z okolní krajiny tak vynikne pouze samotná hmota domu působící jako terasový objekt.

1. druh a účel umísťovaných staveb,

Druh a účel umísťovaných staveb vycházejí ze specifikace v kapitole B), kde je uvedeno hlavní a přípustné využití plochy. Pro řešenou plochu je přípustná maximálně jedna stavba hlavní.

Jedná se primárně o stavbu pro bydlení v bytovém či rodinném domě. Přípustný je rovněž víceúčelový objekt s bydlením související, užívaný také pro vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanskou vybavenost, ubytování, stravování, administrativu, obchod, služby, drobná řemesla a výrobu, rekreaci a sport.

Jako doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou přípustná rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním nebo přípustným využitím, komunikace a zpevněné plochy, stavby technické infrastruktury, drobné doplňkové stavby (stanoviště tříděného či směsného odpadu, kůlna, pergola, atd.).

2. podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami), podmínky pro zachování krajinného rázu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vychází zejména ze nadřazené dokumentace, ÚPSÚ Kvilda, dále ze zadání a charakteru navazujícího území, s ohledem na umístění v národním parku Šumava.

Řešené území je rozděleno na 4 dílčí plochy podle maximální možné výšky zástavby:

1. **plochy I** – přípustná výška zástavby 2NP + podkroví
2. **plochy II** – přípustná výška zástavby 1NP
3. **plochy III** – zástavba přípustná pouze formou zpevněných ploch v úrovni terénu a 15% plochy lze zastavět objekty se zelenou střechou o 1PP
4. **plochy IV** – nezastavitelné plochy

Pro plochy I a II je přípustné i podsklepení. Úroveň podlahy 1.PP je minimálně 0,9 m pod úrovní přilehlého terénu na většině obvodu stavby.

Pro celé řešené území dále platí, že podlažnost 2NP + podkroví je přípustná na max. 60% plochy zastavitelné budovami. Zbylých 40% může mít maximální podlažnost 1NP. Podlažnost se udává počtem plných nadzemních podlaží (NP).

Dále jsou stanoveny následující regulativy:

- **výška podlaží** – maximální konstrukční výška podlaží – **3,5 m**
- **výška hřebene** – maximální nadmožská výška nejvyššího hřebene střechy – **1099 m.n.m.**
- **sklon střechy** – sklon střechy na hlavním objemu budovy – **35° – 42°** (na vedlejším jednopodlažním objemu budovy a vikýřích jsou přípustné i střechy o nižších sklonech)
- **směr hřebene střechy** – **rovnoběžně s vrstevnicemi**
- **typ střechy** – **sedlová nebo polovalbová** (na vedlejším jednopodlažním objemu budovy je přípustná i plochá)

- **maximální výška nadezdívky** – výška nadezdívky v podkroví nad úrovní stropu posledního plného podlaží – **0,5 m**

E) PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely kvalitní podmínky pro příznivé životní prostředí v lokalitě.

Dešťové vody zachycené v řešené ploše zde budou také likvidovány.

Při veškeré činnosti v území je třeba respektovat ochranná pásma inženýrských sítí a dopravních tras.

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí platnou legislativou. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady, jejichž vznik se nepředpokládá, se nakládá v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

- podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešená lokalita se nachází v zastavěném území obce a žádné prvky územního systému ekologické stability se zde nenacházejí, ani se nepředpokládá jejich vymezení v této poměrně urbánní oblasti.

F) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Zásady řešení parametrů stavby (větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod.) a dále zásady řešení vlivu stavby na okolí (vibrace, hluk, prašnost apod.) budou navrženy dle platné legislativy a budou splňovat požadavky norem a předpisů nutných pro její provoz.

Stavby budou navrženy dle platné legislativy v oblasti veřejného zdraví a požární ochrany.

- technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jelikož dopravní připojení zůstává stávající, regulační plán nahrazuje územní řízení pro napojení na vodovod, kanalizaci, plyn, vedení nízkého napětí a sítě elektronických komunikací.

Pro řešenou lokalitu je navržen nadzemní hydrant u vjezdu ze silnice III/16910 jako odběrné místo požární vody.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANAČI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

Nevymezují se.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,

Nevymezují se.

I) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jelikož dopravní připojení zůstává stávající, regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro napojení na vodovod, kanalizaci, zásobníky plynu, vedení nízkého napětí a sítě elektronických komunikací za těchto podmínek:

- a) CETIN a.s., Praha 9 – v zájmovém území se vyskytuje síť elektronických komunikací (SEK), proto je stavebník povinen uzavřít se společností CETIN a.s. smlouvu o realizaci přeložky SEK a řídit se všeobecnými podmínkami ochrany SEK
- b) E.ON Distribuce a.s., České Budějovice – v místě stavby dojde k zásahu do ochranného pásma podzemního vedení NN a VN pro které platí splnění podmínek:
 - zemní práce provádět výhradně klasickým ručním nářadím v ochr. pásmu kabelu bez použití jakýchkoliv mechanismů
 - křížení a souběh vodovodního a kanalizačního řadu s kabel. vedením NN bude provedeno v souladu s ČSN v nejmenších svislých a vodorovných vzdálenostech 0,4m nebo za použití chráničky ve vzdálenosti 0,2m
 - křížení a souběh plynovodu se stávajícím kabelovým vedením NN bude provedeno dle ČSN v nejmenších svislých a vodorovných vzdálenostech 0,4m nebo za použití nehořlavé chráničky ve vzdálenosti 0,1m přesahující plynovod
 - záměr stavby je v kolizi se stávajícím kabelovým vedením NN a VN , kdy bude nutné přeložení těchto vedení

II. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

A) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 11 územního plánu sídelního útvaru Kvilda vydaná v březnu 2020 (dále jen „změna č. 11 ÚPSÚ“) stanovila pro využití nově vymezené plochy s ozn. SO.Z11.5 povinnost zpracovat regulační plán na žádost, který stanoví podrobnější využití plochy a současně nahradí územní rozhodnutí pro dopravní napojení a technickou infrastrukturu.

Zadání regulačního plánu bylo obsahem změny č. 11 ÚPSÚ.

V souladu s ust. § 66 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) předložil žadatel žádost u pořizovatele, tj. MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (dále jen „pořizovatel“) spolu se zpracovaným návrhem regulačního plánu (dále jen „RP“) k jeho veřejnému projednání. Návrh RP byl již upraven podle požadavků správců inženýrských sítí a dotčených orgánů.

Pořizovatel oznámil veřejné projednání s ústním jednáním dne 23.06.2020 na obecním úřadu Kvilda s možností nahlédnout do podkladů ve lhůtě od 21.05. do 30.06.2020 a uplatnit písemné námítky a připomínky.

V určené lhůtě byly uplatněny písemné námítky, které byly spolu se žadatelem a zpracovatelem vyhodnoceny a na základě výsledku byl návrh RP upraven pro opakované veřejné projednání.

Bude doplněno.

B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TĚŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM:

Z hlediska širších vztahů navazuje řešené území na další plochy smíšené obytné a plochy nízkopodlažního bydlení venkovského typu, na kterých se vesměs nacházejí stavby pro bydlení nebo rekreaci. V souladu s ostatními stavbami navrhuje RP víceúčelový objekt zejména pro bydlení a občanské vybavení, který svým provozem nijak nenaruší okolní zástavbu. Objekt je napojen shodně s ostatními stavbami na silnici III/16910.

Navržené prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby objekt v dané lokalitě nijak nevyčníval a zapadl do okolní zástavby, tzn. vymezuje dílčí plochy s maximální možnou výškou zástavby tak, aby nejvyšší část objektu byla posunuta dále do svahu a tak se objekt opticky zmenšil. Naopak nízká část zástavby bude terasovitě vysunuta směrem k silnici. RP dále předepisuje polohu hřebene rovnoběžně s vrstevnicemi shodně s okolní zástavbou.

1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Soulad s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje jsou územně plánovací dokumentací pro území celého kraje, která v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje v 1. až 3. aktualizaci (dále jen „PÚR ČR“), určuje strategii pro jejich naplňování a koordinuje územně plánovací činnost obcí.

Z aktualizace 1. až 3., 5. a 6. Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen „ZÚR JČK“), která nabyla účinnosti 09.03.2018., vyplývají pro řešené území následující záměry:

Řešené území obce se nachází ve vymezené specifické oblasti republikového významu Šumava s ozn. SOB1, pro které vyplývají požadavky dle kap. c) odst. (10) ZÚR JČK:

- podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů na rozvoj socioekonomických aktivit a na rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti, např. podpora rozvoje cyklostezek, běžeckých tras (např. záměru „bílá stopa“ na Šumavě), in-line tras, záměru zoologického programu na Šumavě, apod.,
- stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na nejcennější území s ochranou přírody,
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, a to vzhledem ke specifickým podmínkám území,

- vzhledem ke specifickým podmínkám tohoto příhraničního území vytvořit podmínky pro zkvalitnění přeshraničních vazeb, a to zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu, vytvořením dostatečně husté sítě hraničních přechodů, ale také např. umožněním propojení rekreačních středisek, apod.,
- situovat hlavní póly a střediska socioekonomického a hospodářského rozvoje zejména v rámci rozvojové osy Severojižní - Pasovské do dalších středisek osídlení a do středisek cestovního ruchu a do ostatních částí území situovat zejména rozvoj sportovně rekreačních aktivit s ohledem na socioekonomické potřeby rozvoje kraje a na přírodní hodnoty území.

Regulační plán řeší lokalitu v současně zastavěném území, která nemůže mít výrazný vliv na podobu sídla a koncepci jeho rozvoje. RP navrhuje víceúčelový objekt, který obsahuje funkci bydlení, rekreace a občanského vybavení, což přispívá k lepšímu využití specifického potenciálu oblasti a posílení a stabilizaci sociálně ekonomického rozvoje. Regulační prvky jsou navrženy tak, aby nezhoršovaly přírodní hodnoty území a architektonické a urbanistické hodnoty sídla.

Požadavky vyplývající ze ZÚR JČK a PÚR ČR jsou v RP respektovány.

Soulad s ÚPSÚ Kvilda

V ÚPSÚ Kvilda je řešená plocha zahrnuta do funkčního využití **SO**, tedy **plochy smíšené obytné**.
Pro tyto plochy ÚPSÚ Kvilda stanovuje následující podmínky funkčního využití:

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech a bytových domech.

Přípustné využití:

Přípustné jsou činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, ubytování, stravovací zařízení, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání :

Pro plochu SO.Z11.5 je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu a následující regulativy se na ní nevztahují.

Regulační plán přebírá podmínky funkčního využití pro danou plochu a zpřesňuje je dle konkrétního záměru.

Žádné další limity ani ochranná pásma v dané ploše z ÚPSÚ Kvilda nevyplývají. Navržený objekt je napojen na sítě veřejné dopravní a technické infrastruktury.

RP je v souladu s ÚPSÚ Kvilda.

2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Soulad s cíli a úkoly územního plánování definovanými v §18 a 19 stavebního zákona je zajištěn takto:

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

RP navrhuje výstavbu na současně zastavěné ploše, což přispívá k udržitelnému rozvoji území. Dále navrhuje takové plošné a prostorové regulace, které zajistí rozvoj území v přijatelné míře. Navržená stavba přispívá k rozvoji turistického ruchu a zlepšení soudržnosti společenství obyvatel.

Úkoly územního plánování jsou splněny zejména

- stanovením koncepce rozvoje pomocí funkčního využití plochy a podmínek jejího prostorového uspořádání
- stanovením urbanistických a architektonických požadavků formou podmínek prostorového uspořádání
- uplatněním poznatků zejména z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie a památková péče

3. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

RP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

4. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

Nebyly vzneseny žádné požadavky dotčených orgánů.

C) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA O OBSAHU ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘIPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

Vyhodnocení splnění Zadání regulačního plánu, které je součástí Změny č. 11 ÚPSÚ Kvilda:

a) vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na západní straně sídla Kvilda, u silnice III/16910, jako proluka mezi stávající zástavbou a volně přechází do nezastavěného území. Hranice řešeného území odpovídá hranici plochy SO.Z11.5.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Vymezená plocha změnou č. 11 ÚPSÚ zahrnuje pozemky p.č. st. 244, st. 323, 192/5, 192/6 a část pozemku p.č. 192/43 k.ú. Kvilda.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Změnou č. 11 ÚPSÚ vymezená plocha s ozn. SO.Z11.5 má funkční využití smíšené obytné, kdy hlavní, přípustné a nepřípustné využití se přebírá ze změny č. 11 ÚPSÚ.

Prostorové podmínky budou stanoveny na maximální hodnoty takto:

zastavěnost celková = max. 65%

zastavěnost budovami = max. 46%

z toho 60% o výšce max. 2.NP + podkroví

40% o výšce max. 1.NP

vzhledem k terénu se připouští podsklepení

zeleň = min. 35%

typ střechy – sedlová nebo polovalbová se sklonem 35 - 42°, lze připustit i střechu plochou za podmínky ozelenění a na vedlejším objemu budovy

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Plocha se nachází v národním parku Šumava, na území Natura 2000 – EVL Šumava a ptačí oblast Šumava. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o 4. třídu ochrany. Jiné limity nebo hodnoty se v řešené ploše nenachází.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veškeré stavby na ploše s ozn. SO.Z11.5 budou napojeny na obecní vodovodní řad a kanalizační řad

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nebyly uplatněny

g) požadavky na asanace

Nebyly uplatněny

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné další požadavky

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí pro dopravní napojení na přilehlou komunikaci III/16910 včetně sjezdu a napojení na technickou infrastrukturu, tj. přípojky vodovodní a kanalizační na obecní řady.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Dohoda o parcelaci není vyžadována.

Pokud si to řešení regulačního plánu vyžádá, pak může být plánovací smlouva požadována.

RP je zpracován v souladu se zadáním. Požadavky zadání jsou zpracovány v jednotlivých kapitolách.

D) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ – KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Regulační plán vychází z ÚPSÚ Kvilda, kde je řešená plocha vymezena jako plocha SO.Z11.5 – plocha s funkčním využitím smíšená obytná. Plocha o výměře 2432 m² je navržena pro umístění víceúčelového domu s parkovištěm, a proto nebylo účelné plochu v RP dělit na další dílčí plochy s rozdílným způsobem využití. Na celém území je vymezena **plocha smíšená**, která v naprosté většině přebírá možnosti hlavního, přípustného a nepřípustného využití z ÚPSÚ Kvilda, pouze upřesňuje některé termíny.

Řešená plocha je rozdělena na dílčí plochy dle možného typu zástavby. Nejintenzivněji využitelná plocha zastavitelná budovami je situována v horní části lokality tak, aby byla odsazena od sousedního objektu na parc. č. 243. Plocha zastavitelná pro zastavění zpevněnými plochami a v minimální míře objekty o 1 podzemním podlaží (úroveň podlahy přístřešku je minimálně 0,9 m pod úroveň přilehlého terénu na většině obvodu stavby) se zelenou střechou je situována na okrajích lokality. Plocha je navržena zejména pro dopravu v klidu a pohybu. Zbytek území tvoří plochy nezastavitelné, které budou kryty vegetací.

Z hlediska možné výšky zástavby je území rozděleno na 4 plochy I – IV. Plochy I a II jsou navrženy pro samotnou budovu. Plocha I umožňuje výšku zástavby o 2 nadzemních podlažích a podkroví a je situována v západní části území. Plocha má protáhlý tvar, aby zde umožnila umístit obdélníkovou hmotu domu situovanou rovnoběžně s vrstevnicemi. Plocha je směrem k sousednímu objektu zúžena, což u charakteru objektu se sedlovou střechou znamená také snížení jeho hřebene. Východní část plochy zastavitelné budovami tvoří plocha II, kde je umožněna maximální výška 1 nadzemní podlaží. Jedná se o vedlejší hmotu domu, která nenaruší svým charakterem hlavní vyšší hmotu domu. V plochách I a II je přípustné i podsklepení. Hranice plochy III kopíruje hranici zastavitelné plochy. Jsou zde přípustné pouze zpevněné plochy a z 15% přístřešky, viz výše. Plocha IV je nezastavitelná a neumožňuje se zde jakákoliv zástavba.

V celém území je možné zastavět budovami jen 46% a celkově 65%, což splňuje požadavky zadání. Dále je nutné, aby 35% plochy lokality tvořila zeleň, přičemž do 10% (z celku) lze do ploch zeleně

počítat zelené střechy. Regulace je navržena tak, aby byla zachována mezi účelným využitím území a zachováním příjemného životního prostředí v lokalitě a jejím okolí.

Další navržené regulace území jsou shodné pro celou lokalitu. Jedná se zejména o maximální výšku podlaží, maximální nadmořskou výšku hřebene, sklon střechy na hlavním objemu budovy, směr hřebene střechy, typ střechy a maximální výšku nadezdívky v podkroví. Regulace jsou navrženy v souladu s ÚPSÚ Kvilda a zadáním tak, aby objekt v maximální míře ctil charakter okolních staveb a hodnoty celého území a nijak výrazně nevyčníval ani svým měřítkem, výškou, objemem nebo typem střech.

RP nenavrhuje nové napojení na dopravní infrastrukturu a využívá stávající sjezd ze silnice III. třídy. Na ten budou napojeny nové zpevněné plochy sloužící řešenému objektu.

Napojení na technickou infrastrukturu je navrženo vzhledem k charakteru území a poloze stávajících sítí. Ve východní části řešeného území vedou obecní kanalizace a vodovod. Je navržena vodovodní a kanalizační přípojka pro budoucí objekt, které jsou zakončeny šachtami. Dále je navržena odbočka k nadzemnímu hydrantu u vjezdu do území. Jelikož v obci není zaveden plynovod, jsou navrženy 2 podzemní zásobníky na propan ve východní části území, ze kterých bude napojen řešený objekt. V severní části územím prochází podzemní vedení VN, které je navrženo k přeložení severním směrem. Napojení na NN je provedeno přímo dvojicí kabelových skříní – z nové severně od řešeného území a ze stávající východně od řešeného území. Kabel je veden z nové severní skříně podél stávající komunikace a poté po okraji zastavěného území až ke kabelové skříně na fasádě budoucího objektu. Obdobně ze stávající skříně východně od lokality vede kabel podél komunikace a poté ke kabelové skříně na fasádě budoucího objektu. Stávající kabely NN budou částečně demontovány a částečně ponechány v zemi a odpojeny. Napojení na sítě elektronických komunikací nebude. Stávající metalický kabel v řešeném území, které vede ke stávajícímu rodinnému domu, bude zrušen.

Zdůvodnění ochrany krajinného rázu

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Řešené území leží na kraji obce na východním svahu. Na dotčených parcelách a v jejich okolí se nachází rozvolněná zástavba větších objektů pro bydlení a rekreaci. Zástavba tak svým měřítkem i hustotou odpovídá umístění na okraji obce a vytváří pozvolný přechod ze zastavěné části obce do nezastavěného území.

RP navrhuje plochu pro objekt shodného charakteru jako sousední objekty. Jsou navrženy takové prvky plošné a prostorové regulace, které zajistí, že stavba nebude narušovat výškovou hladinu a měřítko okolních staveb. Řešené území je členěno na dílčí plochy s rozdílnou maximální možnou výškou zástavby. Nejintenzivněji zastavitelná plocha s 2 nadzemními podlažími + podkrovím je situována v západní části lokality dále ve svahu, což zajistí, že bude oproti sousedním objektům upozaděna a při pohledu z údolí nebude vyčnívat. Výška objektu společně s polohou hlavní hmoty umístěné dále do svahu jsou stanoveny tak, aby objekt nepůsobil nijak rušivě při pohledech z okolí vůči sousedním objektům. Ve východní části lokality směrem k silnici je možná zástavba pouze o výšce 1 nadzemního podlaží. K ochranné krajinného rázu přispívá dále podmínění vyšší zastavitelnosti provedením zelených střech, které při pohledu shora splynou s přilehlou zelení.

RP zajišťuje ochranu krajinného rázu, tedy zachování přírodní, kulturní a historické charakteristiky daného místa, zejména členěním řešené lokality na dílčí plochy s rozdílnými plošnými a prostorovými regulativy. Dále pak stanovením vhodných podmínek funkčního využití vymezené plochy.

E) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

RP navrhuje zástavbu, kterou dojde k záboru půdy ze zemědělského půdního fondu. Jedná se o půdu s kódem BPEJ 9.36.41.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje : klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 9.36.41

9	klimatický region
36	hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
41	číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Půda je zařazena do IV. třídy ochrany.

Velikost záboru: 2299 m²

Druh pozemků: trvalý travní porost

Navrhovaná plocha a tedy i zábor se nachází v zastavěném území obce. V současnosti na řešených pozemcích stojí rodinný dům s několika doprovodnými stavbami. Vyjímané plochy tedy k svému původnímu účelu, tedy jako trvalý travní porost, ve velké míře neslouží ani v současnosti. Jedná se navíc o půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností zařazené do IV. třídy ochrany ZPF.

Z výše uvedeného vyplývá, že zábor ZPF nebude mít negativní důsledky na zemědělský půdní fond a vyjímané plochy jsou pro zábor vhodné.

F) ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Vzhledem k tomu, že RP nahrazuje územní rozhodnutí pouze pro přípojky technické infrastruktury, nebylo zpracováno plnohodnotné požárně bezpečnostní řešení. RP navrhuje nadzemní hydrant u vjezdu do lokality, který bude sloužit pro potřeby navrhovaného objektu. Požárně bezpečnostní řešení stavby bude zpracováno v dalších stupních dokumentace pro navrhovaný víceúčelový objekt.

G) U ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Není předmětem RP.

H) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Poznámka: všechny pozemky a řešená lokalita se nachází v kat. území Kvilda, proto se dále striktně neuvádí

K veřejnému projednání návrhu regulačního plánu Kvilda, které se konalo dne 23.06.2020 na obecním úřadě Kvilda, byly v určené lhůtě do 30.06.2020 uplatněny tyto písemné námítky:

- 1) za Společenství vlastníků domu Maxmilián čp. 191 Kvilda podala její předsedkyně Ing. arch. Zuzana Froňková dne 28.06.2020 námítky týkající se
 - a) polohy a odstupů zastavitelné plochy vůči sousedním objektům,
 - b) podmínek pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Rozhodnutí: námítka se zamítá

Odůvodnění: v současné době je dům čp. 191 vzdálen od řešené plochy regulačním plánem Kvilda (dále jen „RP“) 6m a obsahuje 29 bytových jednotek se zpevněnými plochami pro parkování a příjezd. Řešená plocha obsahuje pozemky p.č. 192/5, 192/6 a částečně 192/43 včetně stávajících staveb a nachází se v jižním až jihozápadním směru od domu čp. 191.

Změna č. 11 územního plánu sídelního útvaru Kvilda vydaná v březnu 2020 (dále jen „ÚPSÚ“) stanovila pro plochu s ozn. SO.Z11.5 povinnost zpracovat regulační plán (dále jen „RP“) před zahájením využití plochy a současně stanovila základní plošné a prostorové podmínky včetně znění zadání RP (viz obr. 1).. Po schválení má RP nahradit územní rozhodnutí pro dopravu a technickou infrastrukturu (voda, kanalizace, elektro NN apod.) a současně má vymezit plochu pro umístění hlavní stavby s možností úpravy prostorových podmínek. Maximální hodnoty prostorových podmínek tedy vychází již ze schválené změny č. 11 ÚPSÚ, které nebyly při projednávání nijak připomínkovány.



obr. 1 – výřez z ÚPSÚ po změně č. 11 – zobrazená řešená plocha SO.Z11.5 s návazností na sousední pozemky

Předložený návrh RP byl vypracován na základě zadání a v souladu s požadavky § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (dále jen „vyhl. 501“) a zkontrolován se správcem inženýrských sítí.

S požadavky na vzájemný odstup hlavních staveb RP v návrhu počítá vymezením ploch s ozn. I. až IV. (podle možné výšky zástavby), kdy nejmenší odstup mezi vymezenou plochou I. a hranicemi sousedních pozemků p.č. 192/4 a p.č. 192/9 je 6m a největší odstup mezi vymezenou plochou I. řešeného území a budovou č.p. 191 je 12 m.

Z návrhu RP dále vyplývá, že vymezená plocha s ozn. II. v řešeném území má odstup 13m od hranice sousedních pozemků p.č. 192/8 a p.č. 192/9 a po realizaci budoucí stavby bude její odstup 19m ve vztahu k sousední budově č.p. 191. Budoucí stavba na řešeném území splňuje požadavky dle ust. § 25 odst. 1, odst. 2 a odst. 4 vyhl. 501.

Předmětem regulačního plánu je stanovení podrobných podmínek pro využití území a umístění staveb v řešené ploše, nikoli potenciálních podmínek pro užívání staveb, a RP je navrhován v souladu ust. § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v takovém znění a s takovými podmínkami využití území, aby zajistil obvyklou formu staveb v sídle s ohledem na dosavadní využití podobných území v obci ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „ZOPK“).

Správa Národního parku Šumava jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. f) ZOPK (dále jen „Správa NPS“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny na území národního parku Šumava podle § 78 odst. 2 ZOPK, uplatnil v souladu s ustanovením § 66 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, své stanovisko s požadavky na maximální plošné a prostorové podmínky k návrhu zadání regulačního plánu v rámci projednané změny č. 11

ÚPSÚ Kvilda a tyto regulativy jsou podrobně zapracovány do části II písm. D) v RP Kvilda – Plocha SO.Z11.5.

Budoucí stavební záměr vychází z obvyklých forem stavitelství v sídle a je umístěn nezávisle na historickou zástavbu, jako je např. lokalita Hamerské domky. Tvarové uspořádání hmotového řešení zdůrazňuje zachování jednoty sídla jako celku, kde se nachází celá řada objektů obdobného nebo dokonce většího objemu. Celistvá silueta stavby se sedlovou střechou je orientována ve směru vrstevnic a svým přízemním podlažím je zapuštěna pod terén ve svahu, což jsou charakteristická pravidla právě pro venkovskou zástavbu ve svažitém terénu Šumavy.

Hluková zátěž může být posuzována až ve vztahu ke konkrétnímu záměru stavby, popř. ve vztahu k povolení jejího užívání. Posuzování hlukové zátěže proto bude předmětem navazujících řízení. Stavební úřad bude posuzovat případnou hlukovou zátěž z užívání plánované stavby na řešeném území tak, aby odpovídala hygienickým limitům a veřejnoprávním regulacím ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Návrh regulačního plánu upravuje také jakým způsobem má být nakládáno s dešťovými vodami v řešeném území. V části I. písm. E) RP je uvedeno, že „*Dešťové vody zachycené v řešené ploše zde budou také likvidovány.*“ V navazujících řízeních bude zajištěno, aby záměr odpovídal regulačnímu plánu a veřejnoprávní regulaci stanovené v ust. § 20, resp. ust. § 21 vyhl. 501. Poměr výměry části řešeného území schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře řešeného území musí činit nejméně 0,3. Regulační plán zakotvuje, že nezastavěné plochy (zeleně) bude v řešeném území nejméně 35 %. I v případě maximálního zastavění dle podmínek RP tak bude požadovaná regulace vsakování dešťových vod splněna, a to vsakováním coby přednostním způsobem.

- 2) paní Jarmily Kolářové, bytem Modřínová 635, Vrané nad Vltavou, a JUDr. Lucie Kolářové, bytem Havanská 8, Praha 7, obě zastoupené JUDr. Alešem Kolářem, advokátní kancelář Vácha & Kolář, Přemyslovská 28, Praha 3, jako spoluvlastnic bytové jednotky č. 13 domu čp. 191 Kvilda, ze dne 25.06.2020 týkající se
- řešená plocha citlivě zasahuje do ochrany vlastnických práv namítajících
 - celková plocha s předpokládaným objemem narušuje venkovské prostředí
 - řešená změna užívání území bude mít negativní vliv na své okolí, provoz naruší obytnou či rekreační funkci okolního území
 - odstup zastavitelné plochy s ozn. I. má odstup od společné hranice s pozemkem domu čp. 191 pouze 6m, což bude negativně ovlivňovat komfort bydlení vlastníků bytových jednotek č. 1, 2, 11, 13, 22 a 23 a proto je nutné tuto „...plochu I. posunout ve východní části o 7,2m na západ tak, aby její východní hranice byla zarovnána s východní hranicí plochy s ozn. II“
 - výška budoucí stavby je o 6m vyšší než u sousedního domu čp. 191, což bude mít negativní dopad na komfort bydlení u bytových jednotek č. 1, 2, 11, 13, 22 a 23 a proto požadují snížit výšku min. o 4m, resp. zapustit stavby na ploše I. a II. více do terénu
 - uvedené prvky prostorové a plošné regulace zhoršují podmínky pro příznivé životní prostředí lokality

Rozhodnutí: námitka se zamítá

Odůvodnění: změna č. 11 územního plánu sídelního útvaru Kvilda vydaná v březnu 2020 (dále jen „ÚPSÚ“) stanovila pro plochu s ozn. SO.Z11.5 povinnost zpracovat regulační plán (dále jen „RP“) před zahájením využití plochy a současně stanovila základní plošné a prostorové podmínky včetně znění zadání RP (viz obr. 1).. Po schválení má RP nahradit územní rozhodnutí pro dopravu a technickou infrastrukturu (voda, kanalizace, elektro NN apod.) a současně má vymezit plochu pro umístění hlavní stavby s možností úpravy prostorových podmínek. Maximální hodnoty prostorových podmínek tedy vychází již ze schválené změny č. 11 ÚPSÚ, které nebyly při projednávání nijak připomínkovány.

V současné době je dům čp. 191 vzdálen od řešené plochy regulačním plánem Kvilda (dále jen „RP“) 6m a obsahuje 29 bytových jednotek se zpevněnými plochami pro parkování a příjezd. Řešená plocha obsahuje pozemky p.č. 192/5, 192/6 a částečně 192/43 včetně stávajících staveb a nachází se v jižním až jihozápadním směru od domu čp. 191.

Předložený návrh RP byl vypracován na základě zadání a v souladu s požadavky § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (dále jen „vyhl. 501“) a zkontrolován se správcem inženýrských sítí.

S požadavky na vzájemný odstup hlavních staveb RP v návrhu počítá vymezením ploch s ozn. I. až IV. (podle možné výšky zástavby), kdy nejmenší odstup mezi vymezenou plochou I. a hranicemi sousedních pozemků p.č. 192/4 a p.č. 192/9 je 6m a největší odstup mezi vymezenou plochou I. řešeného území a budovou č.p. 191 je 12 m.

Z návrhu RP dále vyplývá, že vymezená plocha s ozn. II. v řešeném území má odstup 13m od hranice sousedních pozemků p.č. 192/8 a p.č. 192/9 a po realizaci budoucí stavby bude její odstup 19m ve vztahu k sousední budově č.p. 191. Budoucí stavba na řešeném území splňuje požadavky dle ust. § 25 odst. 1, odst. 2 a odst. 4 vyhl. 501.

Předmětem regulačního plánu je stanovení podrobných podmínek pro využití území a umístění staveb v řešené ploše, nikoli potenciálních podmínek pro užívání staveb, a RP je navrhován v souladu ust. § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v takovém znění a s takovými podmínkami využití území, aby zajistil obvyklou formu staveb v sídle s ohledem na dosavadní využití podobných území v obci ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „ZOPK“).

Správa Národního parku Šumava jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. f) ZOPK (dále jen „Správa NPŠ“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny na území národního parku Šumava podle § 78 odst. 2 ZOPK, uplatnil v souladu s ustanovením § 66 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, své stanovisko s požadavky na maximální plošné a prostorové podmínky k návrhu zadání regulačního plánu v rámci projednané změny č. 11 ÚPSÚ Kvilda a tyto regulativy jsou podrobně zapracovány do části II písm. D) v RP Kvilda – Plocha SO.Z11.5.

Výška hřebene je v RP stanovena s ohledem na výrazové ztvárnění stavby s přihlédnutím ke znalostem místních poměrů bez narušení architektonické a estetické hodnoty řešené plochy a související zástavby.

Budoucí stavební záměr vychází z obvyklých forem stavitelství v sídle (viz obr. 2) a je umístěn nezávisle na historickou zástavbu, jako je např. lokalita Hamerské domky. Tvarové uspořádání hmotového řešení zdůrazňuje zachování jednoty sídla jako celku, kde se nachází celá řada objektů obdobného nebo dokonce většího objemu. Celistvá silueta stavby se sedlovou střechou je orientována ve směru vrstevnic a svým přízemním podlažím je zapuštěna pod terén ve svahu, což jsou charakteristická pravidla právě pro venkovskou zástavbu ve svažitém terénu Šumavy.



obr. 2 – zástavba v centru obce

Návrh RP stejně jako budoucí stavba odpovídá platné územně plánovací dokumentaci. Regulačním plánem jsou pouze upřesněny podmínky pro umístování staveb obecně a realizaci pouze staveb inženýrských. Dle platného územního plánu sídelního útvaru Kvilda ve znění změny č. 11 (dále jen „ÚPSÚ“) je řešená plocha smíšenou obytnou plochou s hlavním využitím bydlení v rodinných domech a bytových domech.

Přípustné využití řešené plochy jsou dle ÚPSÚ stanoveny činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost, ubytování, stravovací zařízení, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití je ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.

Dle návrhu RP se pro řešenou plochu navrhuje znění hlavního, přípustného i nepřípustného využití zcela shodně s ÚPSÚ. Budoucí stavba na řešeném území je víceúčelovým objektem a svým využitím tak musí v budoucnu splňovat podmínky pro hlavní i přípustné využití a nemůže být v rozporu s ÚPSÚ ani s návrhem RP.

Je-li uvedeno v přípustném využití „*občanská vybavenost, ubytování, stravovací zařízení, parkovací stání, garáže...*“, pak nelze tvrdit, že takové funkce jsou nepřípustné v RP.

Bytový dům č.p. 191 a pozemky p.č. 192/4, 192/7, 192/8, 192/9 a 192/13 bezprostředně sousedí s pozemkem p.č. 192/5, na kterém je řešen regulační plán (dále jen „RP“), a nachází se od domu č.p. 191 jiho až jihozápadním směrem. Dům č.p. 191 je od společné hranice vzdálen 6m. Dle návrhu RP má být v nejmenším odstupu 2,8m od společné hranice využita plocha s ozn. III, která bude využita max. pro zpevněné plochy a stavby podzemní, výšky 1.PP. Jižním směrem ve vzdálenosti 13,1m od společné hranice je vymezena plocha s ozn. II, ve které je možné umístit stavby o výšce 1.NP a ve vzdálenosti 5,8m jihozápadním směrem je pak vymezena plocha s ozn. I., ve které je možné umístit nejvyšší část budoucí stavby o výšce 2.NP s podkrovím. Tyto maximální prostorové podmínky byly stanoveny již ve změně č. 11 ÚPSÚ Kvilda a návrh RP je nyní pouze přebírá. Komfort bydlení zcela jistě nebude narušen nad míru přípustnou ve srovnání např. umístěnými bytovými domy č.p. 126 a 127, které jsou od sebe vzdáleny 3,7m až 13,3m (viz obr. 3) a již z 50. let minulého století jsou zde stavby o výšce 2.NP s podkrovím běžné.



obr. 3 – ukázka zastavěnosti a výšky budov v obci Kvilda

Předmětem regulačního plánu je stanovení podrobných podmínek pro využití území a umístění staveb, je navrhován v souladu ust. § 18 a § 19 stavebního v takovém znění a s takovými podmínkami využití území, aby zajistil zachování příznivého životního prostředí ve vztahu ke skutečnosti, že řešené území je součástí Národního parku Šumava a území Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Šumava a Ptačí oblast Šumava, o čemž vypovídá i část I. písm. E) návrhu regulačního plánu, kde je uvedeno jak nakládání s dešťovou vodou, odpady, tak i ochranná pásma inženýrských sítí.

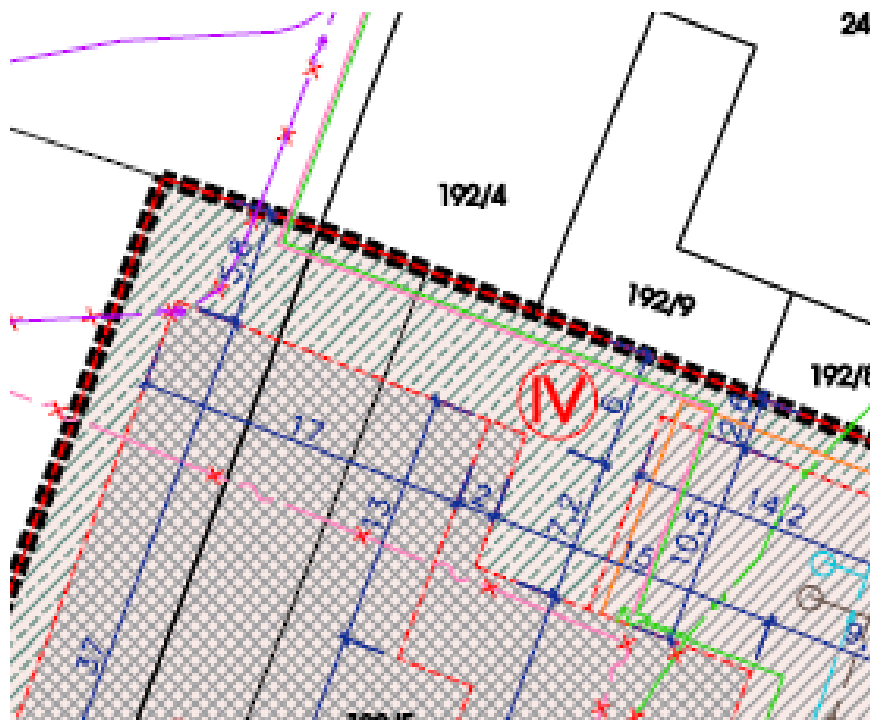
Ve vztahu k návrhu RP vydaly svá souhlasná stanoviska jak Správa NPŠ, tak Městský úřad Vimperk, odbor životního prostředí za vodoprávní úřad, orgán státní správy lesů i orgán odpadového hospodářství, jakož i Krajská hygienická stanice pro Jihočeský kraj včetně obce Kvilda. Prvky plošné a prostorové regulace v návrhu RP jsou navrženy tak, aby zajistily příznivé životní prostředí.

- 3) pana Bc. Michala Hendrycha, bytem K Lesu 18, Praha 4, jako vlastníka bytové jednotky č. 1 domu čp. 191 a pozemku p.č. 192/9 k.ú. Kvilda ze dne 29.06.2020 s tím, že nesouhlasí
- s umístěním a odstupem zastavitelných ploch vůči jeho pozemku
 - se zastíněním bytu a pozemku a současně se ztrátou soukromí, která tím vznikne
 - možnou nadměrnou hlukovou zátěží související s provozem budoucí stavby

Rozhodnutí: námitka se zamítá

Odůvodnění: změna č. 11 územního plánu sídelního útvaru Kvilda vydaná v březnu 2020 (dále jen „ÚPSÚ“) stanovila pro plochu s ozn. SO.Z11.5 povinnost zpracovat regulační plán (dále jen „RP“) před zahájením využití plochy a současně stanovila základní plošné a prostorové podmínky včetně znění zadání RP (viz obr. 1).. Po schválení má RP nahradit územní rozhodnutí pro dopravu a technickou infrastrukturu (voda, kanalizace, elektro NN apod.) a současně má vymezit plochu pro umístění hlavní stavby s možností úpravy prostorových podmínek. Maximální hodnoty prostorových podmínek tedy vychází již ze schválené změny č. 11 ÚPSÚ, které nebyly při projednávání nijak připomínkovány.

Bytová jednotka č. 1 včetně pozemku p.č. 192/9 namítajícího se nachází v přízemí domu čp. 191 a bezprostředně sousedí s řešeným pozemkem p.č. 192/5 v jiho až jihozápadním směru. Okna bytové jednotky č. 1 budou vzdáleny 12m od stavby na ploše s ozn. II a I., resp. v ploše II. budou vzdáleny min. 19m (viz obr. 4) při výšce stavby 1.NP.



obr. 4 – výřez z hlavního výkresu s uvedením vzdáleností od společné hranice, kdy dům čp. 191 je vzdálen od hranice 6m

Předložený návrh RP byl vypracován na základě zadání a v souladu s požadavky § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (dále jen „vyhl. 501“) a zkontrolován se správcem inženýrských sítí.

S požadavky na vzájemný odstup hlavních staveb RP v návrhu počítá vymezením ploch s ozn. I. až IV. (podle možné výšky zástavby), kdy odstup mezi vymezenou plochou I. a hranicemi sousedních pozemků p.č. 192/4 a p.č. 192/9 je 6m a odstup mezi vymezenou plochou I. řešeného území a budovou č.p. 191 je 12 m.

Z návrhu RP dále vyplývá, že vymezená plocha s ozn. II. v řešeném území má odstup 13m od hranice sousedních pozemků p.č. 192/8 a p.č. 192/9 a po realizaci budoucí stavby bude její odstup 19m ve vztahu k sousední budově č.p. 191. Budoucí stavba na řešeném území splňuje požadavky dle ust. § 25 odst. 1, odst. 2 a odst. 4 vyhl. 501.

Předmětem regulačního plánu je stanovení podrobných podmínek pro využití území a umístění staveb v řešené ploše, nikoli potenciálních podmínek pro užívání staveb, a RP je navrhován v souladu ust. § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v takovém znění a s takovými podmínkami využití území, aby zajistil obvyklou formu staveb v sídle s ohledem na dosavadní využití podobných území v obci ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „ZOPK“).

Správa Národního parku Šumava jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. f) ZOPK (dále jen „Správa NPS“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny na území národního parku Šumava podle § 78 odst. 2 ZOPK, uplatnil v souladu s ustanovením § 66 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, své stanovisko s požadavky na maximální plošné a prostorové podmínky k návrhu zadání regulačního plánu v rámci projednané změny č. 11 ÚPSÚ Kvilda a tyto regulativy jsou podrobně zapracovány do části II písm. D) v RP Kvilda – Plocha SO.Z11.5.

Výška hřebene je v RP stanovena s ohledem na výrazové ztvárnění stavby s přihlédnutím ke znalostem místních poměrů bez narušení architektonické a estetické hodnoty řešené plochy a související zástavby.

Budoucí stavební záměr vychází z obvyklých forem stavitelství v sídle (viz obr. 2) a je umístěn nezávisle na historickou zástavbu, jako je např. lokalita Hamerské domky. Tvarové uspořádání hmotového řešení zdůrazňuje zachování jednoty sídla jako celku, kde se nachází celá řada objektů obdobného nebo dokonce většího objemu. Celistvá silueta stavby se sedlovou střechou je orientována ve směru vrstevnic a svým přízemním podlažím je zapuštěna pod terén ve svahu, což jsou charakteristická pravidla právě pro venkovskou zástavbu ve svažitém terénu Šumavy.

Předmětem regulačního plánu je stanovení podrobných podmínek pro využití území a umístění staveb v řešené ploše, nikoli realizace či užívání staveb samotných. Případné narušení soukromí je možné posuzovat na konkrétním případě v rámci územního, popř. stavebního řízení. Ochranu soukromí zajišťuje především dodržování odstupů od hranic pozemků a mezi stavbami dle ust. § 25 vyhl. 501. Regulační plán vymezuje plochy s ozn. I. až IV. a jejich odstupy od hranice sousedních pozemků. Stavební úřad je v navazujících řízeních oprávněn zasáhnout tehdy, pokud by uskutečněním záměru objektivně došlo ke zřejmému mimořádnému narušení soukromí nad rámec běžných poměrů.

S určitou ztrátou soukromí musí počítat do budoucna každý, pokud má sousední pozemek jiného vlastníka. Určitou obavu lze namítajícímu připustit vzhledem k tomu, že na pozemku p.č. 192/5 již v době koupě jeho bytové jednotky stavba rodinného domu stála. Bohužel v tak atraktivním území jako je obec Kvilda nelze předem předvídat k jakým změnám v území dojde a jaké sousedy kdo bude mít.

Hluková zátěž může být posuzována až ve vztahu ke konkrétnímu záměru stavby, popř. ve vztahu k povolení jejího užívání. Posuzování hlukové zátěže proto bude předmětem navazujících řízení. Stavební úřad bude posuzovat případnou hlukovou zátěž z užívání plánované stavby na řešeném území tak, aby odpovídala hygienickým limitům a veřejnoprávním regulacím ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

hranicemi sousedních pozemků p.č. 192/4 a p.č. 192/9 je 6m a odstup mezi vymezenou plochou I. řešeného území a budovou č.p. 191 je 12 m.

Z návrhu RP dále vyplývá, že vymezená plocha s ozn. II. v řešeném území má odstup 13m od hranice sousedních pozemků p.č. 192/8 a p.č. 192/9 a po realizaci budoucí stavby bude její odstup 19m ve vztahu k sousední budově č.p. 191. Budoucí stavba na řešeném území splňuje požadavky dle ust. § 25 odst. 1, odst. 2 a odst. 4 vyhl. 501.

K narušení venkovského prostředí plným využitím dané plochy nedojde, vzhledem k tomu, že samotné centrum obce je tvořeno převážně objekty o 2.NP s podkrovím a nízkopodlažní zástavba je pouze v okrajových částech jako jsou Hamerské domky nebo sv. Jan. Předmětem regulačního plánu je stanovení podrobných podmínek pro využití území a umístění staveb v řešené ploše, nikoli potenciálních podmínek pro užívání staveb, a RP je navrhován v souladu ust. § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v takovém znění a s takovými podmínkami využití území, aby zajistil obvyklou formu staveb v sídle s ohledem na dosavadní využití podobných území v obci ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „ZOPK“).

Správa Národního parku Šumava jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. f) ZOPK (dále jen „Správa NPS“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny na území národního parku Šumava podle § 78 odst. 2 ZOPK, se podílela na tvorbě maximálních plošných a prostorových podmínkách v návrhu zadání RP v rámci projednané změny č. 11 ÚPSÚ Kvilda a tyto regulativy jsou podrobně zapracovány do části II písm. D) v RP Kvilda – Plocha SO.Z11.5.

Výška hřebene je v RP stanovena s ohledem na výrazové ztvárnění stavby s přihlédnutím ke znalostem místních poměrů bez narušení architektonické a estetické hodnoty řešené plochy a související zástavby.

Budoucí stavební záměr vychází z obvyklých forem stavitelství v sídle (*viz obr. 2*) a je umístěn nezávisle na historickou zástavbu, jako je např. lokalita Hamerské domky. Tvarové uspořádání hmotového řešení zdůrazňuje zachování jednoty sídla jako celku, kde se nachází celá řada objektů obdobného nebo dokonce většího objemu ať již dob minulých nebo z posledních let, kdy došlo k nové výstavbě ve Vilémově, přestavbě bývalé pily či samotné výstavbě bytového domu čp. 191. Celistvá silueta stavby se sedlovou střechou je orientována ve směru vrstevnic a svým přízemním podlažím je zapuštěna pod terén ve svahu, což jsou charakteristická pravidla právě pro venkovskou zástavbu ve svažitém terénu Šumavy.

Po konzultaci s žadatelem a zpracovatelem návrhu RP došlo k úpravě RP tak, aby měl budoucí objekt co nejmenší vliv na objekt na parc. č. 243. Plochy zastavitelné budovami a plochy zastavitelné (s ozn. I., II. a III.) byly posunuty směrem západním na hranici řešené plochy SO.Z11.5 tak, aby byly od sousedního objektu co nejdále. Tento posun je možný vzhledem k tomu, že pozemek 192/43 je pozemek žadatele. Další posun směrem jižním nebyl možný.

Bude doplněno.

I) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno.