

Městský úřad Vimperk

Steinbrenerova 6/2, 385 17 Vimperk
odbor výstavby a územního plánování
pracoviště: Nad Stadiónem 199, 385 17 Vimperk
www.vimperk.cz



vimpvp25v00kdq

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací: MUVPK-VÚP 92023/25-SEB

Spisová značka: 2163/2016

Vyřizuje: Ing. Marcela Šebelíková

Telefon: +420 388 459 058

E-mail: marcela.sebelikova@mesto.vimperk.cz

Dat. schránka: 9ydb7vm

Datum: 08.09.2025

OZNÁMENÍ O ZVEŘEJNĚNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ územního plánu sídelního útvaru Kvilda za období 2020-2024

Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování, jakožto úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zpracoval v souladu s § 106 odst. 1 a § 107 stavebního zákona návrh zprávy III o uplatňování územního plánu sídelního útvaru Kvilda za období 2020-2024 (dále jen „návrh zprávy“).

Pořizovatel v souladu s § 88 odst. 1 ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona oznamuje zveřejnění návrhu zprávy dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu územního plánování a územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím a vyzývá je k uplatnění příslušných vyjádření a podnětů.

Návrh zprávy III je vystaven k veřejnému nahlédnutí **do 24.10.2025**

- a) u pořizovatele na MěÚ Vimperk, Nad Stadiónem 199, v kanceláři odboru výstavby a územního plánování – doporučujeme domluvit návštěvu v úředních hodinách (Pondělí a Středa: 7:30 hod - 11:30 hod, 12:30 hod -17:00 hod) nebo v jiné pracovní dny na telefonním č. 388 459 058-059 a v elektronické podobě na elektronické úřední desce pořizovatele: [eud: Vimperk](#)
- b) na OÚ Kvilda – doporučujeme domluvit návštěvu v úředních hodinách (Pondělí, Středa 08:00-16:00h) nebo v jiné pracovní dny na telefonním č. 724 192 150, a v elektronické podobě na elektronické úřední desce obce: [Úřední deska | Obecní úřad Kvilda](#)
- c) v elektronické podobě je zveřejněn v Národním geoportálu územního plánování na adrese: <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/c1888ca2-3dfd-4897-840f-2656e1eba4cd>

Poučení:

V souladu s § 89 odst. 5 ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona mohou dotčené orgány a nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto oznámení své vyjádření.

Územně samosprávné celky mohou ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto oznámení uplatnit podněty.

Digitálně podepsal Bc. Jana Bártová

Datum: 08.09.2025 13:50:30 +02:00

Bc. Jana Bártová

Vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Rozdělovník:

Obdrží na doručenkou prostřednictvím datové schránky

- Obec Kvilda (RNDr. Z- Křenová- určená zastupitelka), IČ 005 83 057
 - Krajský úřad Jč kraje, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, IČ 708 90 650:
 - odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic
 - odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví
 - odbor dopravy a silničního hospodářství
 - odbor kultury a památkové péče
 - MěÚ Vimperk, Steinbrenerova 6, 385 01 Vimperk, IČ 002 50 805:
 - odbor životního prostředí – orgán ochrany přírody a krajiny
 - vodoprávní úřad
 - orgán státní správy lesů
 - orgán veř. správy v oblasti odpadového hospodářství
 - odbor dopravy a silničního hospodářství – silniční správní úřad
 - odbor školství, kultury a cestovního ruchu – orgán památkové péče
 - Ministerstvo ŽP ČR, Vršovická 1442/65, 10010 Praha 10, IČ 001 64 801
 - Správa NP Šumava, 1.máje 260, 385 01 Vimperk, IČ 005 83 171
 - Ministerstvo zahraničních věcí ČR, Loretské nám. 101/5, 118 00 Praha 1, IČ 457 69 851
 - Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, IČ 476 09 109
 - ČR - Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, odd. ochrany územních zájmů Praha, Hradební 12/772, P.O.BOX 45, 110 05 Praha 1, IČ 601 62 694
 - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11, 130 00 Praha 3, IČ 013 12 774
 - Krajská hygienická stanice Jč kraje v Českých Budějovicích, Na Sadech 1858/25, 370 71 České Budějovice, IČ 710 09 345
 - Krajská veterinární správa pro Jč kraj, Severní 2309/9, 370 01 České Budějovice, IČ 000 18 562
 - Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1, IČ 481 36 069
 - Hasičský záchranný sbor Jč kraje, Pražská 52b, 370 04 České Budějovice, IČ 708 82 835
 - Český báňský úřad, Kozí 748/4, 110 00 Praha 1, IČ 000 25 844
- oprávněný investor:*
- Povodí Vltavy s.p., Holečkova 3178/8, 15000 Praha 5, IČ 708 89 953
 - EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno, IČ 280 85 400
 - ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, IČ 247 29 035
 - STARNET s.r.o., Ant. Barcala 1446/26A, České Budějovice, IČ 260 41 561

Sousední obce:

Obec Borová Lada – IČ 002 50 341

Obec Nové Hutě – IČ 005 83 316

Obec Horská Kvilda – IČ 005 73 426

Obec Modrava – IČ 005 73 418

**Návrh Zprávy III. o uplatňování územního plánu sídelního útvaru Kvilda
v uplynulém období za rok 2020 až 2024**



Obsah

I. Úvod

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

II. Závěr

Zpracoval: MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
září 2025, úprava po projednání.....

I. Úvod

Územní plán sídelního útvaru Kvilda byl pořízen dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a vydán v roce 1996. Změněn byl v roce 2001 změnou č. 1, v roce 2004 změnou č. 2, v roce 2005 změnou č. 3, v roce 2009 změnou č. 5, v roce 2012 změnou č. 4, 7 a 8, v roce 2014 změnou č. 9, v roce 2018 změnou č. 10, v roce 2020 změnou č. 11, v roce 2021 změnou č. 12 (dále jen „ÚPSÚ“).

Dne 06.09.2023 vydalo zastupitelstvo obce stavební uzávěru, která by měla pokrýt období do vydání nového územního plánu. O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo dne 25.11.2022 usnesením č. 11/3.

První vyhodnocení uplatňování ÚPSÚ proběhlo v roce 2018 a druhé vyhodnocení ÚPSÚ vzalo zastupitelstvo na vědomí v roce 2021.

Podle ust. § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále je „stavební zákon“), pořizovatel nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územního plánu za uplynulé období a závěr předloží zastupitelstvu obce. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil v souladu s ust. § 107 odst. 1 stavebního zákona úřad územního plánování MěÚ Vimperk jako pořizovatel územně plánovací dokumentace ke zpracování Zprávy III. o uplatňování územního plánu sídelního útvaru Kvilda, jehož návrh (dále jen „návrh zprávy III.“) vychází z § 107 odst. 2 stavebního zákona.

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Zastavěné území bylo vymezeno v územním plánu sídelního útvaru a upraveno dle skutečného průběhu v době zpracování jednotlivých změn ÚPSÚ pro sídlo Kvilda..

Na katastru Bučina u Kvildy bylo podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, vymezeno zastavěné území.

Rozvojové potřeby obce Kvilda směřují především do oblasti individuální bytové výstavby a možnosti rozšíření nabídky ubytování a sportovního vyžití tak, aby nová zástavba vhodně doplnila stávající zástavbu řazenou podél hlavních komunikací se snahou o zachování jednotlivých lokalit Vilémov, Hamerské Domky, Pila a Kvilda, dále Hraběcí Huť, Lesní Chalupy a Pod Políčky.

Od roku 1996, kdy byl vydán ÚPSÚ, byly využity plochy pro nízkopodlažní bydlení a hromadné přechodné bydlení v ÚPSÚ a jeho změnách, u kterých však nelze přesně rozlišit funkční využití (obytné X smíšená obytná) faktické od povoleného (rodinný dům X ubytování), někde i vzhledem k přeparclování původních pozemků. Proto není možné jednoznačně určit využití území, níže jsou tedy uvedeny nové stavby či přestavby v období 2020 - 2024:

Číslo popisné	Stavební parcela	Využití
31	53/1	Bytový dům
45	266	Rodinný dům
50	225	Rodinný dům
61	314	Rodinný dům
189	320	Rodinný dům
195	290	Rodinný dům
196	332	Víceúčelová stavba
199	329	Ubytovací zařízení
201	337	Rodinný dům
202	344	Ubytovací zařízení

203	352	Rodinný dům
204	354	Ubytovací zařízení
205	349	Ubytovací zařízení
207	305	Rodinný dům
208	353	Ubytovací zařízení
210	366	Rodinný dům

Za sledované období došlo k výstavbě 16 nových objektů pro bydlení a rekreaci. Vzhledem k tomu, že jen některé nové stavby slouží výhradně k bydlení vlastníka, některé poskytují ubytování v soukromí a jiné jsou zcela k potřebě pro ubytovávání rekreatantů, popř. k pronajímání, není možné přesně rozlišit bydlení od rekreace. Proto tyto nové stavby jsou zahrnuty společně do bydlení a rekreace.

V roce 2012 bylo v obci trvale hlášeno 166 obyvatel, v roce 2024 pak 124 obyvatel. Došlo tak k úbytku o 42 obyvatel během 12 let (tj. úbytek o 42%).

V uvedených letech však došlo k navýšení bytů z 169 na 238, tedy o 69 bytů (tj. nárůst o 41%). Úvahou bychom došli k závěru, že v roce 2012 měl každý hlášený obyvatel k dispozici 1 bytovou jednotku. Ale v roce 2024 dosahuje každý trvale žijící obyvatel na 2 bytové jednotky. Výsledek je způsoben především změnou využití staveb. Návštěvníci obce již nevyhledávají ubytování v soukromí nebo v penzionech. Trend ubytování se změnil na vlastnictví bytů (příp. apartmánů). Tento trend se především v posledních letech prohluboval i převodem některých objektů dříve hromadného ubytování na objekty apartmánového bydlení – např. přístavba Šumava Inn, „přestavba Malík“, část rekonstruované Pily, aktuálně probíhající výstavba velkého apartmánového domu nad sjezdovkou

Vyhodnocení:

- v současné době stále přetrvává v obci zájem o rozvoj bydlení, resp. ubytování, který je však (na štěstí) limitován ochranou přírody. Je však na zvážení, zda poptávce vyhovět. Obci, s momentálním trendem vlastnit tzv. druhé bydlení, nevzniká žádná ekonomická hodnota, naopak očekává se, že obec poskytne pokud možno co nejlepší zázemí (zásobení pitnou vodou, odkanalizování do obecní ČOV, svoz odpadů, zimní údržba). Objevuje se poptávka na zajištění „zábavy“ v době špatného počasí, mimo hlavní sezónu apod.
- probíhá diskuse o kryté tělocvičně, bazénu apod., které však obec nemůže sama financovat (výstavbu ani následný provoz), pokud nebude spoluúčast podnikatelských subjektů.
- v současné době chybí v obci občanská vybavenost v podobě obchodů, restaurací, školního zařízení, popř. prádelny apod.
- v sezóně je území obce na svých horních limitech, což může mít negativní dopad na ochranu přírody, za kterou (paradoxně) sem návštěvníci dojíždějí.

Soulad s Územní studií Krajiny ORP Vimperk (ÚSK)

V roce 2019 byla schválena **územní studie krajiny pro obec s rozšířenou působností Vimperk**, která řeší celé území obcí ORP Vimperk, tedy i území obce Kvilda.

Dle jednotlivého posouzení obcí, má obec Kvilda tyto potenciály:

- disponuje značně vysokým biotickým potenciálem, který je dán vyšším podílem ploch spadajících do zóny přírodní NP Šumava
- vysoký vodohospodářský potenciál se nachází podél vodního toku Teplá Vltava
- vysoký rekreační potenciál je tvořen pramenem Vltavy na jihu správního území, Jezerní slatí a samotnou atraktivitou Kvildy, jako nejvýše položenou obec v České republice

- výše produkčního potenciálu a potenciálu dle míry využití je kvůli závislosti na zastavěném území, zemědělské půdě, lesích a jejich vlastnostech rovnoměrně rozmístěna na celém správním území obce
- kulturní a surovinový potenciál je ve správním území téměř nulový

Problémy byly vydefinovány tyto:

- Naddimenzované zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu

Při vymezování zastavitelných ploch klást větší důraz na zjištění rozvojové potřeby sídla a kapacitu krajiny tyto zastavitelné plochy pojmout, aby se navrhované plochy bydlení nestávaly přílišným ohrožením pro krajinu. V případě obcí s naddimenzovanými zastavitelnými plochami při vymezování nových zastavitelných ploch v rámci změn územně plánovacích dokumentací dbát na potřebnou kompenzaci těchto ploch.

- Rizikový průnik zastavitelné plochy

Zajistit dostatek zeleně v zastavitelných plochách, orientovat zahrady do krajiny a pozvolně přecházet ze zastavěného území, případně vymezit pás izolační zeleně při hranici vymezené plochy a volné krajiny.

Obec Kvilda byla zařazena do krajinného okrsku Kvilda s číslem 7 a NP Šumava s číslem 8, pro který byly stanoveny podmínky řešení v ÚP:

- Při vymezování nových zastavitelných ploch dbát na minimalizaci vzniku potenciálního negativního vlivu na kulturní, historické a estetické hodnoty
- V místech vysoké koncentrace jednotlivých potenciálů nevymezovat takové plochy, které by tento potenciál narušily.
- Při vymezování nových zastavitelných ploch řešit nejenom co nejmenší zábor půdního fondu, ale zároveň i jejich šetrné umístění do krajiny, čehož lze docílit nevymezováním ploch na pohledově exponovaných místech, kde by narušovaly pohledové horizonty, dodržovat stávající ráz zástavby, omezit maximální výšku zástavby, stanovit koeficient zastavěnosti s ohledem na stávající zástavbu, atd.
- Z hlediska ochrany krajiny vyloučit v souladu se stavebním zákonem v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření, především pro zemědělství. Zdůvodnění veřejného zájmu bude založeno především na zachování krajinných hodnot a potenciálů.
- Chránit stávající plochy lesa před zábořem, u souvislých lesních ploch před narušením porostních okrajů, což může vést k destabilizaci celého komplexu lesa.
- Chránit a respektovat oblasti rašelinišť a mokřadů, nevymezovat v nich nové zastavitelné plochy
- Omezit vymezování ploch rekreace, z důvodu ochrany přírodního prostředí před stále se navyšujícím tlakem z turismu a cestovního ruchu.
- Zachovat kulturní, historické a estetické hodnoty
- Chránit místa se stanoveným vysokým potenciálem daného využití.
- Věnovat pozornost místům se střety vybraných potenciálů.
- Respektovat plán péče NP.
- Udržovat stávající cesty a pěšiny vhodné pro pěší a cyklistickou dopravu.
- Při výstavbě nové nebo úpravě stávající cesty vhodné pro pěší a cyklistickou dopravu primárně využívat jiný než asfaltový povrch.
- Podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty přes státní hranice do Bavorska.
- Vytvářet podmínky pro zachování stávajících biotopů, jelikož v okrsku se nachází významné lokality výskytu velkých savců.
- Nevytvářet nová bariérová místa narušující migraci zvířat.
- Upřednostňovat rozvoj kvality možností rekreace a cestovního ruchu před jeho kvantitou.

Vyhodnocení

Všechny výše uvedené problémy a doporučení budou zapracovány do nového územního plánu.

b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podklad

Územně analytické podklady pro ORP Vimperk (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25- 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „starý stavební zákon“). Jejich 6. aktualizace v souladu se zákonem proběhla k 31.12.2024, ze kterých vyplývá:

Správní území obce, které leží v nadmořské výšce 1062 m n. m. o rozloze 45,2 km², obsahuje katastr Kvilda a Bučina u Kvildy, s celkem 124 stálými obyvateli.

Území obce se nachází ve I. zóně, která je definována jako území převážně v národním parku Šumava, kde je rozvoj limitován ochranou přírody. Zároveň je to území velmi vyhledávané cestovním ruchem, pobytovou rekreací. Na území převažují zalesněné plochy.

Jedná se o obec s vyšší vybaveností ve vzdálenosti 22 km od spádového města Vimperk. Struktura osídlení je navázaná na dopravní dostupnost a má tak možnosti zaměstnanosti jak v místě, tak v dojezdové vzdálenosti.

Ve správním území se nachází

Přírodní hodnoty:

- evropsky významná lokalita (CZ0314024) a ptačí oblast (CZ0311041) Šumava jako součást NATURA 2000,
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů v katastru Kvilda – lokalita Vilémov hořeček mnohotvarý český,
- přírodní památky Tetřevská slat', Jezerní slat', Pod políčky, Olšinka, Vltavské stráně, Prameny Vltavy,
- celé správní území obce se nachází v NP Šumava
- celé území se nachází v oblasti krajinného rázu s názvem Šumava s ozn. ObKR19
- v území jsou vymezeny prvky ÚSES.

Kulturní hodnoty:

- nemovitá kulturní památka kostel sv. Štěpána s rejstř. č. 26717/3-3616
- v lokalitě Vydří potok dochovaná původní zástavba čp. 55, na Kvildě čp. 1, v lokalitě Hamerské domky čp. 67, 94, 137 a 138, v lokalitě Vilémov čp. 141, 155, 156, 157
- stavební dominanta obce Kvilda kostel sv. Štěpána, postavený v pseudogotickém slohu v letech 1892-94
- lokality s archeologickými nálezy – v katastru Bučina Antonínova huť, kat. = 1, v katastru Kvilda sejpy na Hamerském a Kvildském potoce, kat. = 1, niva Kvildského potoka, kat. = 1, novověké jádro vsi Kvilda, kat. = 2 a Hraběcí huť, kat. = 1
- v katastru Bučina se nachází zbytky úvozu Zlaté stezky
- v katastru Kvildy se nachází sejpy po historickém rýžování zlata

Limity v území:

- celé území je zařazeno do CHOPAV Šumava
- záplavové území podél vodního toku Teplá Vltava
- staré zátěže a kontaminované území – stávající kravín, opuštěná místa po těžbě zlatonosné rudy (sejpy) u Lučního potoka

Vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje

pro příznivé životní prostředí

- + nadstandardně kvalitní krajina
- rozsah návrhu zastavitelných ploch je mírně naddimenzovaný
- staré zátěže
- turistický ruch na hranici možností území - nové turistické aktivity související např. s elektrokoly, karavany
- záplavová území

pro hospodářský rozvoj

- + příznivé podmínky pro lesnictví, včetně drobné zem. výroby (zejména pastevectví)
- + dostupnost centra ORP Vimperk
- + centrum turistického ruchu - dostupnost sněhové pokrývky i v čase klimatické změny, kdy nižší polohy již sníh nemají
- + lyžařský areál zaměřený především na dětské návštěvníky
- území výrazně omezené limity OPK
- podnikatelské plochy vázané převážně na turistický ruch
- záplavová území

pro soudržnost společenství obyvatel

- + zaměstnanost v oblasti cestovního ruchu
- + dostupnost centra ORP Vimperk
- turismus může mít negativní vliv (konflikt se starousedlíky)
- změna struktury obyvatel, trvalé zatížení dočasným ubytováním

vzájemné vazby a trendy vývoje území

U obce by mělo dojít k vyhodnocení vyváženosti mezi zatížením území cestovním ruchem a zároveň potřebami místních obyvatel. ÚP by měl stabilizovat stávající rekreační vybavenost a stanovit limitní hodnoty turismu; rozvoj bydlení by měl být navázán především na potřeby místních obyvatel, aby nedocházelo k výstavbě bydlení za účelem dalšího pronájmu.

Limity ochrany přírody a krajiny (OPK) jsou pro obec nejen omezením, ale zejména obrovskou bonitou území. ÚP musí regulovat rozvoj tak, aby limity OPK zůstaly i nadále lákadlem, nesmí dojít k překročení kapacit území, které povedou k destrukci nejen krajiny, ale i soužití místních a návštěvníků.

I přes lehce naddimenzované rozvojové plochy dochází k úbytku obyvatel.

Vyhodnocení dle ÚAP

POŽADAVKY DO ÚP, OBECNĚ STANOVENÉ NA ZÁKLADĚ RURÚ ORP VIMPERK

- O.1. aktualizovat ÚSES na základě Plánu ÚSES Správa NP Šumava 2023
- O.2. prověřit vyhodnocení kultur zemědělského půdního fondu (ZPF) s ohledem na jejich zařazení v ochraně, případně navrhnout plochy změn v krajině (typicky trvalý travní porost (TTP) na I. a II. třídě ochrany ZPF)
- O.3. prověřit a stabilizovat nebo i doplnit prostupnost krajiny pro pěší
- O.4. podrobně definovat vyloučení staveb v nezastavěném území, zejména s ohledem na OZE
- O.5. prověřit regulaci ploch, aby ztížila, případně znemožnila přeměnu bytového fondu (ale i u nové výstavby) na hromadné využití pro druhé bydlení, nebo na pronájem jednotek (apartmánové domy, vícebytové RD apod.)
- O.6. prověřit a navrhnout regulaci staveb „vejminků“ (Příloha č. 2 k zákonu č. 283/2021 Sb., (1) p)

POŽADAVKY DO ÚP, KONKRÉTNĚ STANOVENÉ NA ZÁKLADĚ RURÚ ORP VIMPERK

- UP.1. prověřit vhodnost a kapacity zastavitelných ploch, zejména s ohledem na limity OPK

- UP.2. návrhové plochy bydlení odůvodňovat zejména potřebou místních obyvatel, rozestěhování se, plochy pro nastupující generace – regulace nastavit tak, aby nedocházelo k dalšímu navyšování turistického ubytování
- UP.3. prověřit možnost využití stávajících zemědělských areálů, omezit navýšení kapacit turistického ubytování
- UP.4. prověřit možnost obnovy historických usedlostí, zvážit další možnosti využití (nejenom rekreační, ale i například domů pro seniory apod.)
- UP.5. prověřit možnosti denní rekreace místních i návštěvníků (struktura veřejných prostranství, prostupnost krajinou v návaznosti na zokruhování vycházkových tras krátkodobé rekreace, v souvislosti s vyloučením staveb v nezastavěném území)
- UP.6. definovat podrobně vyloučení staveb v nezastavěném území, zamezit výstavbě typu „obytný posed, tiny house apod.“, naopak umožnit stavby potřebné pro zemědělské a lesnické využití území

POŽADAVKY DO ÚP, VYPLÝVAJÍCÍ Z NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE

Nevyplývá žádný požadavek

Vyhodnocení:

Pilíř životního prostředí – paradoxně obec s nejvyšší kvalitou životního prostředí je nejvíce ohrožená, zejména naddimenzovaným růstem a výstavbou rekreačních bytů, tak také narůstajícím počtem jednodenních návštěvníků – to generuje velké zatížení infrastruktury (ČOV, parkoviště, veřejné WC, odpady,

Pilíř hospodářský – hrozí obci riziko negativního trendu, který je definován místními podmínkami s ohledem na ztrátu atraktivity pro cestovní ruch, jeho předimenzováním a přehruštěním. Mění se formy turistického ruchu – dlouhodobější pobyty (týdenní dovolená, prodloužený víkend) s ubytováním v rodinném penzionu či hotelu se proměňuje v jednodenní návštěvy nebo apartmánové bydlení

Pilíř sociální – negativní výsledek pro navýšení turistického ruchu nad úroveň přijatelnou pro místní obyvatele, přemrštěné vymezení zastavitelných ploch

Závěr:

Obec Kvilda je dnes typickou rekreačně ubytovací obcí s již překročenou mírou mezi trvalým bydlením a rekreací

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

C.1) Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)

Správní území obce Kvilda podle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace 1 až 7 a 9 ke dni 01.03.2025 (dále jen „Politika“ nebo PÚR“) se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Přesto dochází k nenaplnění uvedených priorit, zejména k ochraně nezastavěného území a zachování zeleně. Nové plochy by měly být vymezovány až po prokázání jejich potřeby a že nelze využít opuštěné plochy.

C.2) Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, není však závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto nebyl soulad ÚPSÚ s územním rozvojovým plánem posuzován.

C.3) Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR)

V době vydání ÚPSÚ Kvilda nebyly účinné Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje z roku 2011, které však byly následně aktualizovány zněním 1. až 3., 4a., 5. až 9., 11., 13. ke dni 18.07.2024 ve znění rozsudku 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu (dále jen „AZÚR JČ“), proto všechny požadavky z AZÚR JČ platný ÚPSÚ nerespektuje.

Správní území obce Kvilda je prostřednictvím ORP Vimperk součástí **specifické oblasti Šumava**, pro kterou platí zásady:

- 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), inline tras (např. záměru inline dráhy ve Stožci), záměru zoologického programu na Šumavě, apod.,
- stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na nejcennější území s ochranou přírody
- 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.,

Z prvků ÚSES, které územní plán respektuje vyjma lokálních, jsou vymezeny plochy a koridory

a) nadregionální koridor **NBK 173** Modravské slatě, Roklan – Vltavská niva,

b) regionální biocentrum s ozn. **RBC 1581** Pramen Vltavy, **RBC 1589** Kvildská a Tetřevská slat', **RBC 1590** Mezilesní slat',

c) regionální biokoridory s ozn. **RBK 1** Pramen Vltavy – Modravské slatě, Roklan, **RBK 2** Homole – Pramen Vltavy, **RBK 4** Kvildská a Tetřevská slat' – K173, **RBK 349** Kvildská a Tetřevská slat' – K112, které byly upraveny do ÚPSÚ.

Podle typu krajiny byla obec Kvilda zařazena do krajiny **lesní**, pro kterou byly stanoveny podmínky:

- a) minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru,
- b) předcházet riziku narušení kompaktního lesního horizontu vhodným vymezením zastavitelných ploch, resp. zabránit umístění nevhodných staveb (zejména dominant obytného charakteru) do území, tzn. dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci,
- c) územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu formou nejmenšího možného zásahu do charakteristických rysů okolní krajiny,
- d) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v rámci územně plánovací činnosti omezit možnost rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit pro individuální rekreaci

Vyhodnocení:

Vzhledem k tomu, že v současné době je připravován nový územní plán pro celé řešené území, budou všechny požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace zapracovány.

C.4) Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČ)

V roce 2021 byla schválena krajským úřadem územní studie krajiny Jihočeského kraje, podle které je území obce součástí **krajinné oblasti Šumavské**, kde se klade důraz na

- Chránit stávající zachovalou přírodu, regulovat rozsáhlé záměry a zástavbu trvale obydlených nebo rekreačních objektů z hlediska zachování nefragmentovaných lesních a lučních celků.

- Stabilizovat a dále nerozvíjet rekreační zástavbu zejména v horských obcích, důraz klást především na nepobytové rekreační aktivity zejména bez areálových zařízení. Individuální rekreaci rozvíjet především využíváním stávajících objektů původní zástavby.
- Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat mozaiku členité lesnaté krajiny horských hřbetů a údolí.
- Při vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury minimalizovat fragmentační dopad těchto záměrů na lesní komplexy.
- Zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa, významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením.
- Chránit a zlepšovat přírodě blízký charakter vodních toků – zamezit snížení migrační propustnosti migračně významných toků, v případech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren řešit možnost realizace alternativních migračních cest.

Z hlediska krajinných typů je území zařazeno do

ozn. 25 – Lesní krajina horských údolí, kde je požadavek v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv

ozn. 26 - Lučně-lesní a leso-luční krajiny horských údolí, kde jsou stanoveny požadavky:

- rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj
- v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro zachování přírodně či esteticky cenných lokalit

ozn. 27 – Lesní krajiny horských hřbetů s požadavky na nepodporování rozvoje sídel (zastavitelné plochy), a v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, s podřízením zájmům ochrany přírody a krajiny

ozn. 28 – Lučně-lesní a leso-luční krajiny horských hřbetů, kde jsou požadavky:

- rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj
- v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro zachování přírodně či esteticky cenných lokalit

ozn. 29 – krajina horských niv, prameništ a slatí, kde jsou požadavky na nepodporování rozvoje sídel (zastavitelné plochy), a v nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, s podřízením zájmům ochrany přírody a krajiny

Vyhodnocení:

Vzhledem k tomu, že jsou zahájeny práce na pořízení nového ÚP, budou veškeré požadavky z ÚSK JČ respektovat.

C.5) Vyhodnocení širších vztahů

Z hlediska širších vztahů je třeba do nového ÚP zajistit návaznost prvků ÚSES.

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

Na území obec Kvilda se nachází nadregionální, regionální a lokální prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Zasahuje sem lokalita Natury 2000 – EVL i ptačí oblast. Stávající zemědělský areál byl přemístěn z centra obce na okraj a nepředstavuje takový negativní dopad, který by vyžadoval zvláštní opatření a měl trvalý dopad na udržitelný rozvoj daného území.

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

V současné době je zpracováván návrh nového územního plánu, o kterém bylo rozhodnuto zastupitelstvem již v roce 2022. Tento nový dokument bude tedy respektovat všechny zjištěné vady a respektovat požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Všechny došlé podněty na změnu ÚPSÚ budou vyhodnoceny a předány vybranému zpracovateli k jejich posouzení z hlediska urbanismu a případnému zapracování.

Všechny došlé podněty budou vyhodnoceny pro případnou změnu ÚPSÚ:

<i>žadatel</i>	<i>pozemek</i>	<i>obsah žádosti</i>

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

Neuplatňuje se.

II. Závěr

Tento návrh zprávy III. o uplatňování územního plánu sídelního útvaru Kvilda za uplynulé 4 roky bude ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona projednán v souladu s ust § 88 až 90 stavebního zákona s dotčenými orgány a krajským úřadem.

V době projednávání bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách města Vimperk a obce Kvilda, aby se s ním mohla seznámit veřejnost a mohla uplatnit své připomínky písemně na adresu pořizovatele. Po té bude návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, předložen zastupitelstvu obce ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.