

# NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DRÁŽOV

za uplynulé období 01/2015 – 2/2025



dle ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

datum zpracování únor 2025

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	Zastupitelstvo obce Drážov
URČENÝ ZASTUPITEL	Jiřina Vávrová, starostka obce Drážov
DATUM SCHVÁLENÍ	
ČÍSLO USNESENÍ ZASTUPITELSTVA OBCE	
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
POŘIZOVATEL	Městský úřad Strakonice odbor rozvoje oddělení úřad územního rozvoje Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA A ZPRACOVATEL	Bc. Alena Vadlejchová, DiS. referent odboru rozvoje e-mail: alena.vadlejchova@mu-st.cz

## OBSAH

<b>Úvod</b> .....	3
a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace .....	4
Změněny podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán .....	4
Zastavěné území .....	6
Základní koncepce rozvoje území obce .....	6
Urbanistická koncepce .....	7
Veřejná infrastruktura .....	9
Koncepce uspořádání krajiny .....	11
Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit .....	11
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů .....	12
c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	12
Soulad s Politikou územního rozvoje ČR .....	12
Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje .....	13
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací .....	14
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace .....	14
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace .....	14
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje ...	26
h) Návrh zadání změny územně plánovací dokumentace .....	26
ch) Vyjádření dotčených orgánů, vyhodnocení připomínek .....	35
<b>Závěr</b> .....	35

## Úvod

Návrh Zprávy mapuje změny podmínek, za kterých byl Územní plán Drážov vydán, stavební činnost a využití vymezených ploch v obci Drážov ve sledovaném období, problémy k řešení územním plánem, které vyplývají z územně analytických podkladů. Vyhodnocuje soulad s Politikou územního rozvoje, Územně rozvojovým plánem a s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Jedná se o první zprávu o uplatňování územního plánu.

Obec Drážov náleží do správního obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice (dále jen „SO ORP Strakonice“) a zabírá rozlohu 1230 ha (2,1 % z celkové rozlohy SO ORP Strakonice). Nachází se zhruba 5 km severně od Vacova a 15 km západně od Volyně. Leží v Šumavském podhůří v povodí potoka Peklov. Obec Drážov je tvořena hlavním sídlem Drážov, severně se nachází osada Kváskovice, východně Zálesí a jižně Dobrš.

Správní území obce je tvořeno čtyřmi katastrálními územími: k.ú. Dobrš, k.ú. Drážov, k.ú. Kváskovice u Drážova a k.ú. Zálesí u Drážova. Obec Drážov sousedí se správním územím obce:

Nová Ves	Vacov
Hoslovice	Vrbice
Dřešín	Strašín



<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/551023-drazov>

### Platný Územní plán Drážov a jeho změny:

Územní plán Drážov (dále jen „ÚP Drážov“) byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb. včetně jeho prováděcích vyhlášek. ÚP Drážov byl vydán Zastupitelstvem obce Drážov dne 26.11.2014 a nabyl účinnosti dne 12.12.2014.

Zpracovatel ÚP Drážov:  
Pořizovatel:

Ing. arch. Štěpánka Ťukalová  
Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice

Změny ÚP Drážov v uplynulém období nebyly vydány. Byla pořizována Změna č. 1 ÚP Drážov. Zastupitelstvo o jejím pořízení rozhodlo dne 06.09.2017 usnesením č. 44/2017 a dne 29.11.2017 usnesením č. 61/2017 schválilo zadání změny. Pořizování Změny č. 1 ÚP Drážov bylo usnesením zastupitelstva č. 77/2019 ze dne 30.10.2019 zastaveno z důvodu, že navrhovatel změny ustoupil od svého záměru a zrušil závazek úhrady souvisejících nákladů. V současné době neprobíhá pořízení nového územního plánu ani změna stávající platné územně plánovací dokumentace.

ÚP Drážov je zveřejněn na internetových stránkách města Strakonice (<https://www.strakonice.eu>) a obce Drážov (<https://www.obecdrazov.cz/obec-1/uzemni-plan-obce/>).

## a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

### Změněny podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán

Za dobu platnosti územního plánu byly změněny podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán, jedná se zejména o:

#### Vyhodnocení legislativních změn

Od vydání a nabytí účinnosti ÚP Drážov byl několikrát novelizován tehdy platný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Zákon č. 183/2006 Sb. byl k 31.12.2023 zrušen a od 01.01.2024 je nahrazen novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“).

Z uvedeného vyplývá, že v průběhu platnosti ÚP Drážov došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl ÚP Drážov vydán. V případě projednávání změny bude nutné uvést ÚP Drážov do souladu se současně platnou legislativou.

#### Změny mapových podkladů

Během sledovaného období 01/2015 – 2/2025 byla dokončena digitalizace katastrální mapy.

Dle informací webové aplikace Ministerstva zemědělství – Pozemkové úpravy (dostupné z <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>, [online], cit. 15.08.2023) jsou v k.ú. Kváskovice u Drážova komplexní pozemkové úpravy k 03.11.2000 ukončeny (zápis do katastru dne 20.03.2001).

#### Aktualizace územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Strakonice (dále jen „ÚAP“) byly vydány v prosinci 2008 a následně byly aktualizovány v letech 2010, 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024. Při zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Drážov je platná úplná VI. aktualizace ÚAP z roku 2024. Podrobněji viz kapitola b).

#### Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období 01/2015 – 12/2024 došlo ke schválení 1. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) v roce 2015, 2. a 3. aktualizace v roce 2019, 5. aktualizace v roce 2020, 4. aktualizace v roce 2021, 6. aktualizace v roce 2023 a 7. aktualizace v roce 2024. PÚR ČR podrobněji viz kapitola c).

#### Aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace - Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje

Během sledovaného období 01/2015 – 12/2024 došlo k vydání 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR JČK“) v roce 2014, 2. a 3. aktualizace v roce 2015, 5. aktualizace v roce 2017, 6. aktualizace v roce 2018, 7. a 8. aktualizace ZÚR JČK v roce 2021, 9. aktualizace ZÚR JČK v roce 2022, 11. aktualizace ZÚR JČK v roce 2023, aktualizace č. 4a ZÚR JČK nabyla účinnosti dne 19.01.2024 a aktualizace č. 13 nabyla účinnosti dne 18.07.2024. Podrobněji viz kapitola c).

#### Soulad s Územním rozvojovým plánem

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

#### Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Územní studie krajiny Jihočeského kraje je územně plánovacím podkladem, který konkrétněji a adresněji hodnotí stávající uspořádání krajiny, vymezuje jedinečné krajinné oblasti a stanovuje základní zásady pro využívání krajiny v měřítku nadmístního významu tak, aby odpovídal současným požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině. Dne 01.09.2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje spadá řešené území do krajinné oblasti 04 Prachatická. Zásady pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny

- Podporovat stabilizaci lesních porostů postupnou přeměnou na druhově a věkově strukturované porosty.
- Vymezovat biotechnická opatření – zvyšovat retenční, akumulární a infiltrační schopnost území, především v severovýchodní části oblasti, podporovat revitalizace vodních toků a niv (tůňe, mokřady, vodní nádrže).
- Zamezit snížení migrační prostupnosti řeky Blanice a Cikánského potoka jako migračně významných toků, v případech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren podporovat možnost realizace alternativních migračních cest.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat mozaiku různých způsobů využití území s vysokým podílem trvalé vegetace (lesy, louky, pastviny) a drobných krajinných struktur.
- Podporovat zachování původní urbanistické struktury venkovských sídel, minimalizovat její narušení, a to především velkoplošnou výstavbou rodinných domů. Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výrazné siluety památkově významných měst Prachatic a Vimperk.
- Při vymezování 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.

Požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vyběhávajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

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

Územní studie slouží jako kvalifikovaný územně plánovací podklad pro následné zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů v řešeném území, kterým je SO ORP Strakonice. Pořizovatel ÚSK Strakonice - MěÚ Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu dne 02.12.2019.

Dle ÚSK spadá řešené území do krajinného celku ŠUMAVSKÉ PODHŮŘÍ a krajinných okrsků:

**OK 15** (Kraselov – Hoslovice) – k.ú. Drážov, k.ú. Kváskovice u Drážova, k.ú. Zálesí u Drážova, k.ú. Dobrš a **OK 20** (Altán) – k.ú. Kváskovice u Drážova, k.ú. Zálesí u Drážova.

Rámcové podmínky využití území pro řešení v rámci územních plánů:

- Chránit krajinný ráz území, individuálně posuzovat všechny záměry, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, s ohledem na potřebu uchování jeho hodnot, harmonické měřítko a vztahy v krajině dané prostorovým uspořádáním krajiny;
- Obnovovat sady v krajině, vzrostlou zeleň v okrajích sídel a v krajině, zachovávat prostory s humny v okrajích sídel;
- Zachovávat přírodní a přírodě blízké segmenty, podporovat jejich obnovu a rozvoj;
- Soustředit se na realizaci funkčních skladebných částí ÚSES, vč. interakčních prvků s využitím projektů ÚSES, požadovat logické funkční propojování ÚSES;
- Vytvářet podmínky pro zachování migračních tras v krajině (křížení komunikací a ÚSES, vodních toků);
- Vytvořit podmínky pro zakládání extenzivně obhospodařovaných květnatých luk a pastvin;
- Revitalizovat vodní toky a renaturalizovat jejich části na vhodných místech, zejména prostor Dubského potoka a jejich významné přítoky.

Rekreace: Podporovat individuální formy rekreace, vytvářet turistické cíle v krajině určené k odpočinku.

### 1. Doporučení k rozvoji výstavby

PO-002 – z územního plánu byl převzat návrh opatření usměrňující odtok vod v podobě svodného příkopu (dle ÚP obce se jedná o veřejně prospěšná opatření VR 06). Je doporučeno podmínit zahájení nové výstavby realizací otevřeného příkopu, případně realizací dalších biotechnických opatření v ploše povodí (viz návrh část eroze). - *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov*

OZO-009 – vymezený směr problémového povrchového odtoku vod, doporučujeme před zahájením nové výstavby prověřit způsoby ochrany zástavby před přítokem povrchových vod. - *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov, vyplývá z ÚAP po VI. aktualizaci.*

OZO-012 - vymezený směr odtoku vod a potenciálně ohrožené zastavitelné území, doporučujeme před zahájením nové výstavby prověřit způsoby ochrany zástavby před přítokem povrchových vod. – vyhodnoceno v předešlém bodu.

### 2. Protipovodňová ochrana

Není navrhována. Významnější vodohospodářské problémy nebyly identifikovány.

### 3. Vymezení potenciálních lokalit pro umístění vodních ploch

VN-011 až VN-015 – z územního plánu byl převzat návrh pěti lokalit pro realizaci vodních nádrží (dle ÚP obce se jedná o veřejně prospěšná opatření VR 01 – VR 05). Navrženy jsou tři vodní plochy na Hoslovickém potoce (IDVT 10256639) v k.ú. Kváskovice u Drážova a po jedné vodní ploše jihozápadně od zástavby k.ú. Zálesí u Drážova a jihovýchodně od zástavby k.ú. Dobrš. Lokality doporučujeme podrobněji posoudit vzhledem k méně vhodným terénním podmínkám.

*Bude prověřeno ve Změně č. 2 ÚP Drážov (v územním plánu též uvedeno jako plochy změn v krajině K1 – K5), uvedeno též v ÚAP po VI. aktualizaci*

### 4. Revitalizace vodních toků a niv

REV-005 – návrh revitalizace celého vodního toku IDVT 10243797 v k.ú. Dobrš a v k.ú.- Dřešín. V pramenné části toku je navrhována menší vodní nádrž VN-015.

## Zastavěné území

Hranice zastavěného území byla v ÚP Drážov naposledy vymezena k datu 31.03.2013, z tohoto důvodu se bude aktualizovat zastavěné území.

## Základní koncepce rozvoje území obce

Územní plán zachovává a rozvíjí všechny hodnoty území – zejména kulturní a přírodní.

### Urbanistické a architektonické hodnoty

**H1** – centrální návesní prostor v Kváskovicích- Kváskovice – vesnice je vyhlášenou památkovou zónou = Vesnická památková zóna

**H2** – prostor u roubenky v Kváskovicích

**H3** – centrální návesní prostor v Drážově

**H4** – prostor u hřiště v Drážově

**H5** – prostor u obecního úřadu v Drážově

**H6** – návesní prostor v Zálesí (s kapličkou, parčíkem prostorem u roubenky)

**H7** – návesní prostor v Zálesí u křižovatky –(u bývalé školy)

**H8** – prostor u křižovatky s požární nádrží a hřištěm

**H9** – severní návesní prostor v Zálesí

**H10** - centrální prostor v Dobrši

**H11** - prostor areálu zámku v Dobrši

**H12** - prostor u kostela, hřbitov, fara a okolí kaple v Dobrši

**H13** - prostor budoucího sportovního areálu v Dobrši

**H14** - prostor návsi severně od hřbitova v Dobrši

**H15** – kulturní památky

Drážov Kaplička - Návesní kaple, venkovská usedlost- Areál chalupy č.p.7

Dobrš kostel sv. Jana a Pavla, kostel Zvěstování P. Marie- Areál kostela, Zvěstování P. Marie, se hřbitovem a areálem fary, fara, Kaplička směr Chvalšovice, č.p. 1 tvrz a zámek - část stojící a archeologické stopy - Areál zámku s věží tvrže, školou a hradbou

Kváskovice kaple P. Marie na návsi, venkovská usedlost č.p. 2, venkovská usedlost č.p. 4, venkovská usedlost č.p. 7, venkovská usedlost č.p. 10, venkovská usedlost- Areál roubené usedlosti č.p. 25

Zálesí vápenka, zřícenina (zbytky bývalé vápenky)

**H16** – boží muka, kaple, kříže, drobné sakrální objekty uvnitř sídel a ve volné krajině

**H17** – území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie

**H18** – památný strom - Javor u kostela sv. Jana a Pavla v Dobrši, Lípa na návsi v Dobrši, Lípa u fary v Dobrši

**H19** - Ložisko nerostných surovin č. 9209200 v k.ú. Zálesí u Drážova, dosud netěženo

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy III. stupně

V průběhu sledovaného období byla vyhlášena jedna nová kulturní památka - **Dobrš čp. 26 – kulturní památka regist. č. ÚSKP 106091 – bývalá hospoda** - *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov*

V textové části územního plánu – výroková část – není uveden seznam urbanistických a architektonických hodnot (seznam je uveden pouze v textové části územního plánu – část odůvodnění). Bude tedy doplněno do výrokové části. - *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov*

### **Přírodní hodnoty**

Území obce Drážov je přiřazeno v ZÚR JčK do krajinných typů – krajina lesopолní a krajina lesní.

Z hlediska ochrany přírody a životního prostředí je nutné minimalizovat zásahy do významných krajinných prvků. Nejsou povoleny žádné zásahy, které by hodnoty krajinného rázu mohly narušit. V nezastavěném území není povolena výstavba fotovoltaických a větrných elektráren.

### **Urbanistická koncepce**

Navržená urbanistická koncepce zachovává a podporuje dosavadní charakter sídel. Vymezuje kulturní a přírodní hodnoty území a stanovuje podmínky jejich ochrany a rozvoje.

Je nutné respektovat a chránit charakter sídla včetně okolního prostředí. Klást důraz na zachování tradiční zástavby stanovením plošných a prostorových regulativů pro stavby na navrhovaných plochách.

- při vymezování zastavitelných ploch zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídel, zachovat jejich panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhovat v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou,
- pro novou zástavbu stanovit takové podmínky plošného a prostorového uspořádání, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby, nevytvářela v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovala vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby, respektovat charakter návěsních prostorů a veřejných prostranství

Správné území obce se skládá ze 4 katastrálních území: k.ú. Kváskovice u Drážova, Drážov, Dobrš a Zálesí u Drážova. Zástavba je soustředěna do sídla Drážov a místních částí Kváskovic, Dobrše a Zálesí. Je zde několik samot.

- V zastavitelné ploše Z25 je podmínkou pro rozhodování prověření využití územní studií. Povinnost prověření lokality územní studií platí po celou dobu platnosti ÚP - *bude prověřeno ve Změně č. 2 ÚP Drážov.*
- **Etapizace:** Záchytný příkop (v Zálesí), který má funkci ochrany zastavěného území obce (Z31), bude budován dříve, než bude zahájena zástavba v dané lokalitě. – *bude prověřeno ve Změně č. 2 ÚP Drážov.*
- Vzhledem ke stávající zástavbě v zastavěném území, která již nyní neplní prostorový regulativ – *součet veškerých zastavěných ploch na pozemku bude činit max. 30 % plochy pozemku - bude ve změně územního plánu prověřen, popř. upraven regulativ zastavitelnosti v zastavěném území a u navržených zastavitelných ploch bude odstupňován dle velikosti pozemku.*
- V obci Drážov se v sousedství obecního úřadu v ploše s rozdílným způsobem využití B „bydlení nízkopodlažní“ nachází objekt k bydlení č.p. 15 o 6 bytových jednotkách a řadový dům o čtyřech rodinných domech. Jelikož bydlení nízkopodlažní umožňuje stavby pro bydlení jen v rodinných domech izolovaných, *bude změnou územního plánu určena odpovídající plocha s rozdílným způsobem využití.*

V územním plánu nejsou vymezeny transformační plochy.

**Využití zastavitelných ploch**

Seznam zastavitelných ploch - vyhodnocení zastavitelných ploch a realizace záměrů v území

Označení lokality	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito	Poznámka
<b>katastrální území Kváskovice u Drážova</b>				
Z1	Bydlení nízkopodlažní	2,52	ne	max. 2 RD
Z2	Bydlení nízkopodlažní	0,42	ne	cca 1 RD
Z3	Bydlení nízkopodlažní	0,16	ne	cca 1 RD
Z4	Bydlení nízkopodlažní	0,88	ne	max. 3 RD
Z5	Bydlení nízkopodlažní	1,36	ne	max. 5 RD
Z6	Bydlení nízkopodlažní	0,33	ne	max. 1 RD
Z7	Bydlení nízkopodlažní	0,13	ne	max. 1 RD
Z8	Bydlení nízkopodlažní	0,97	ne	max. 3 RD
Z9	Směšené obytné	0,20	ne	max. 1 RD
Z10	Bydlení nízkopodlažní	0,30	ne	max. 1 RD
Z11	Bydlení nízkopodlažní	1,30	ne	max. 6 RD
Z12	Bydlení nízkopodlažní	0,32	ne	max. 2 RD
Z13	Bydlení nízkopodlažní	0,08	ne	max. 1 RD
Z14	Technické vybavení	0,16	ne	
Z15	Technické vybavení	0,06	ne	
<b>katastrální území Drážov</b>				
Z16	Bydlení nízkopodlažní	0,54	ne	max. 2 RD
Z17	Bydlení nízkopodlažní	0,69	ne	max. 2 RD
Z18	Bydlení nízkopodlažní	0,44		V Územním plánu Drážov je v odůvodnění uvedeno, že se vyhovuje připomínce obce Drážov ze společného jednání a plocha Z18 se vypouští - v grafické části ÚP byla plocha Z18 vypuštěna, ale v textové části byla nedopatřením ponechána. Změnou č. 2 ÚP Drážov dojde k nápravě a plocha Z18 bude z textové části vypuštěna.
Z19	Bydlení nízkopodlažní	0,48	ne	max. 2 RD
Z20	Technické vybavení	0,15	ne	navržená plocha pro ČOV
<b>katastrální území Dobřš</b>				
Z21	Občanské vybavení – tělovýchova a sportovní zařízení	0,94	ne	--
Z22	Výroba a skladování, Lehký průmysl	0,55	ne	--
Z23	Bydlení nízkopodlažní	0,31	ne	max. 2 RD
Z24	Bydlení nízkopodlažní	0,12	ne	--
Z25	Bydlení nízkopodlažní	1,80	ne	podmínka zpracovat ÚS
Z26	Bydlení nízkopodlažní	0,85	ne	--
Z27	Technická infrastruktura	0,39	ne	--
<b>katastrální území Zálesí u Drážova</b>				
Z28	Bydlení nízkopodlažní	0,36	ne	max. 3 RD
Z29	Bydlení nízkopodlažní	0,30	ne	max. 1 RD
Z30	Bydlení nízkopodlažní	0,39	ne	max. 2 RD
Z31	Bydlení nízkopodlažní	0,66	ne	max. 5 RD
Z32	Bydlení nízkopodlažní	1,26	částečně	max. 7 RD / v KN 1 RD
Z33	Bydlení nízkopodlažní	0,13	ne	max. 1 RD
Z34	Bydlení nízkopodlažní	0,14	ne	max. 1 RD
Z35	Výroba a skladování, Lehký průmysl	0,38	ne	--
Z36***	Technické vybavení	0,14	ne	navržená plocha pro ČOV
Z37*	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,21	ne	
Z38*	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,21	ne	
Z39**	OV		ne	Plocha Z39 chybí v textové části ÚP, ale zobrazena v grafické části

Za využitý pozemek se považuje pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela.

\*Plocha Z 37 a Z38 – *budou prověřeny ve Změně č. 2 ÚP Drážov.*

\*\* Plocha Z39 - *bude prověřena ve Změně č. 2 ÚP Drážov.*

\*\*\* Plocha Z36 – navržená plocha pro ČOV, v textové části ÚP v kapitole c) Urbanistická koncepce .. je chybně uvedena plocha Z35 – *bude řešeno ve Změně č. 2 ÚP Drážov*

Vybudování protipovodňových opatření VR06 nad Kváskovicemi je podmínkou pro zastavitelné plochy Z1 a Z2. - *bude prověřeno ve Změně č. 2 ÚP Drážov.*

Z uvedeného výčtu ploch a jejich dosavadního využití vyplývá, že v rozvojových plochách pro bydlení nedošlo za dobu platnosti ÚP k žádnému zastavění vymezených zastavitelných ploch. Pouze u plochy Z32 došlo k výstavbě 1 rodinného domu. Z hlediska kapacity ploch pro bydlení jsou tyto územním plánem dimenzovány dostatečně.

Vzhledem k tomu, že obec shromáždila od občanů několik požadavků na vymezení nových zastavitelných ploch, bude nutné prověřit stávající zastavitelné plochy, popř. zvážit jejich redukcí. V odůvodnění územního plánu v kapitole G. se píše, že „...dlouhodobě nelze využít některé plochy, které jsou omezeny vedením inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Problematické jsou větší plochy – např. Z5, Z11, Z25 a Z26“. V této souvislosti je také potřeba aktualizovat podmínky využití u jednotlivých zastavitelných ploch - stanovit maximální počty RD v jednotlivých zastavitelných plochách (a to i z hlediska možného zásobování pitnou vodou a odkanalizování budoucí zástavby) a v rámci stanovení závazných regulativů prostorového uspořádání zohlednit památkové hodnoty a odlišnost charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách na území obce (urbanisticky hodnotné prostory).

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Dle ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Cílem dalšího vývoje v území je nalézt vyvážené řešení rozvojových aktivit obce Drážov tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen přírodní charakter krajiny.

### Počet obyvatel

	Počet bydlících obyvatel	Počet obyvatel ve věku				Střední stav obyvatel
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let	
<b>Celkem</b>	226**	27**	142**	22	63**	226**
<b>Muži</b>	126	14*	81*	11	30*	127
<b>Ženy</b>	107	13*	61*	11	33*	105

Data pro rok 2021, 2022\*, 2023\*\*

<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/551023-drazov>

### Veřejná infrastruktura

#### Dopravní infrastruktura

Pro dopravní obsluhu území se navrhuje veřejně prospěšné stavby:

VD01 – Zálesí – přeložka silnice III: třídy

VD02 – Zálesí – propojení místních komunikací

VD03 – Kváskovice – k vodojemu

VD04 – výhybna na místní komunikaci od kapličky k Přechínskému potoku

Účelové komunikace pro napojení navrhovaných čistíren odpadních ploch budou součástí projektů ČOV.

### **Technická infrastruktura**

V územním plánu jsou pro zastavitelné plochy navrženy nové trafostanice. Jedná se o TS-T10 v Zálesí a TS-T9 v Dobrší pro zastavitelné plochy Z23, Z24, Z25 a Z27.

Plynofikace není provedena a ani se neplánuje.

### **Zásobování obce pitnou vodou**

Obec Drážov je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ve správě obce Drážov. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba. Zdrojem vody vodovodu jsou dva vrty jihozápadně od osady. Surová voda je upravována v úpravně vody u VDJ. Do spotřebiště je voda dopravována gravitačně. Využívá se pouze vrt 2.

Zemědělský areál je zásobován z vlastního vodovodu se zdroji jižně od areálu. Zásobování pitnou vodou je vyhovující.

Osada Dobrš (je zásobena pitnou vodou ze soukromého (farního) vodovodu. Na vodovod je napojena pouze část zástavby a zemědělský areál, ostatní obyvatelé využívají individuální zdroje vody a společnou studnu severozápadně od osady. Zdrojem vody soukromého vodovodu je studna západně od osady. Do spotřebiště je voda dopravována gravitačně. Vodovodní síť je ještě ze skleněného potrubí. Studny mají vyhlášena samostatná ochranná pásma.

Zemědělský areál je zásobován mimo soukromého vodovodu ještě z vlastní studny s AT stanicí ve středu obce. Z této studny může být doplňován i vodojem soukromého vodovodu.

Osada Kváskovice nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají vlastní zdroje a místní vodovod společný i pro zemědělský areál.

Osada Zálesí je zásobena pitnou vodou ze soukromého vodovodu. Na vodovod je napojena pouze část zástavby, ostatní obyvatelé využívají individuální zdroje vody. Zdrojem vody jsou 2 studny západně od osady. Do spotřebiště je voda dopravována gravitačně.

Zemědělský areál je zásobován z vlastního vodovodu se zdroji (3 studny) severně od areálu a s VDJ jihozápadně od areálu. Na vodovodu se nachází čerpací stanice. Stávající soukromý vodovod osady Zálesí nelze využít pro další nemovitosti (majetkové důvody).

### **Systém odkanalizování v obci**

Obec Drážov má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace je vybudována na části sídla a je vyústěna na několika místech do přítoku Hoslovického potoka. –

Osada Dobrš má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla (realizovány 3 ze 4 etap) a je vyústěna do přítoku potoka Peklov.

Osada Kváskovice má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace je vybudována na části sídla a je vyústěna na několika místech pod sídlem s odtokem do Hoslovického potoka. V obci Kváskovice se navrhuje doplnění stávající kanalizační sítě, přečerpávání a podchycení stávajících výustí.

Osada Zálesí má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla a je vyústěna přes biologickou nádrž severovýchodně pod osadou do Hoslovického potoka. Biologická nádrž slouží i pro vody ze zemědělského areálu.

Výstavba centrálních ČOV v jednotlivých sídlech nebyla dosud zahájena.

## Koncepce uspořádání krajiny

V územním plánu jsou navrženy vodní plochy K1 – K5, které mají zvýšit zadržování vody v krajině. V ÚSK Strakonice je doporučeno tyto plochy podrobněji posoudit vzhledem k méně vhodným terénním podmínkám a z poslední aktualizace ÚAP vyplývá k řešení prověření nedostatku vodních ploch v krajině – řešeno vymezením potenciálních lokalit pro umístění vodních ploch v ÚP.

*S ohledem na nabytí účinnosti Územního plánu Drážov (rok 2014) bude Změnou č. 2 ÚP Drážov prověřena návaznost všech prvků územního systému ekologické stability na sousední katastrální území.*

### Vymezené plochy změn v krajině

Označení lokality	Funkční využití	Katastr. území	Poznámka
K1	VV Plochy vodní a vodohospodářské	k.ú. Kváskovice u Drážova	nerealizováno
K2	VV Plochy vodní a vodohospodářské	k.ú. Kváskovice u Drážova	nerealizováno
K3	VV Plochy vodní a vodohospodářské	k.ú. Kváskovice u Drážova	nerealizováno
K4*	VV Plochy vodní a vodohospodářské	k.ú. Drážov má být k.ú. Dobřš	nerealizováno
K5	VV Plochy vodní a vodohospodářské	k.ú. Zálesí u Drážova	nerealizováno
K6	Plochy navržené k zalesnění		nerealizováno
K7	Plochy navržené k zalesnění		vzrostlé stromy/v KN TTP
K8	Plochy navržené k zalesnění		vzrostlé stromy/v KN TTP
K9	Plochy navržené k zalesnění		nerealizováno
K10	Plochy navržené k zalesnění		nerealizováno
K11	Plochy navržené k zalesnění		nerealizováno
K12	Plochy navržené k zalesnění		vzrostlé stromy/v KN TTP
K13 – K19	Plochy navržené k zalesnění		nerealizováno

\*U lokality K4 je v platném územním plánu mylně uvedeno katastrální území Drážov – správně má být uvedeno k.ú. Dobřš – *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov.*

## Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Označení lokality	Funkční využití	Katastr. území	Poznámka
<b>Dopravní infrastruktura</b>			
VD 01	Zálesí – přeložka silnice III. třídy		nerealizováno
VD 02	Zálesí – propojení místních komunikací		nerealizováno
VD 03	Kváskovice – k vodojemu		nerealizováno
VD 04	Výhybna na místní komunikaci od kapličky k Přečínskému potoku		nerealizováno
<b>Technická infrastruktura</b>			
VT 01	Nové vedení VN a trafostanice T10 Zálesí - Spalovky		nerealizováno
VT 02	Nové vedení VN a trafostanice T9 Dobřš		nerealizováno
VT 04	Příváděcí řad a VDJ Dobřš		nerealizováno
VT05	Doplnění vodovodní sítě Dobřš		nerealizována
VT 06	VDJ Kváskovice		nerealizováno
VT 07	ČS a příváděcí řad Kváskovice		nerealizováno
VT 08	Vodovodní síť Zálesí		nerealizováno
VT 09	Doplnění kanalizační sítě Drážov		nerealizováno
VT 10	ČOV Drážov		nerealizována
VT 11	Doplnění kanalizační sítě Dobřš		nerealizováno
VT 12	ČOV Dobřš		nerealizováno
VT 13	Doplnění kanalizace Kváskovice		nerealizováno
VT 14	ČOV Kváskovice		nerealizováno
VT 15	Kanalizační síť Zálesí		nerealizována
VT 16	ČOV Zálesí		nerealizováno

#### Veřejně prospěšné opatření

Označení lokality	Funkční využití	Katastr. území	Poznámka
VR 01	Vodní plocha na Hoslovickém potoce		nerealizováno
VR 02	Vodní plocha na Hoslovickém potoce		nerealizováno
VR 03	Vodní plocha na Hoslovickém potoce		nerealizováno
VR 04	Vodní plocha jihovýchodně od Dobrše		nerealizována
VR 05	Vodní plocha západně od Zálesí		nerealizováno
VR 06	Otevřený příkop nad Kváskovicemi		nerealizováno

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

ÚAP ORP Strakonice byly vydány v prosinci 2008 a následně byly aktualizovány v letech 2010, 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024. Při zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Drážov je platná úplná 6. aktualizace ÚAP z roku 2024.

Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z 6. aktualizace ÚAP:

Pdž-1 chátrající zemědělské areály v Drážově a Kváskovicích – vlastní ZVO, v Drážově již částečně opraveno. - *jedná se o podrobnost nad rámec řešení ÚP*

Pdž-2 ohrožení navržených zastavitelných území přítokem povrchových vod – doporučené řešení v ÚS krajiny pro ORP Strakonice (2019) – prověřit způsoby ochrany zástavby před přítokem povrchových vod - *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov*

Pdž-3 nedostatek vodních ploch v krajině – řešeno vymezením potenciálních lokalit pro umístění vodních ploch v ÚP. V ÚS krajiny ORP Strakonice 2019 doporučeno lokality podrobněji posoudit vzhledem k méně vhodným terénním podmínkám - *začleněno do návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov*

### **c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

#### **Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády č. 929 ze dne 20.07.2009, byla dále změněna aktualizací č. 1 z roku 2015, aktualizací č. 2 a č. 3 z roku 2019, aktualizací č. 5 z roku 2020, aktualizací č. 4 z roku 2021 a aktualizací č. 7 z roku 2024.

Dne 29. 1. 2025 vláda ČR schválila Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR. Závaznost Změny č. 9 PÚR ČR se předpokládá v průběhu února 2025.

Řešené území neleží v rozvojových oblastech ani osách vymezených platnou PÚR ČR a neleží ve vymezených koridorech dopravní infrastruktury ani specifických oblastech, včetně kapitoly Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Obecné principy vyplývající z PÚR ČR jsou v ÚP Drážov dodrženy.

➤ Z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udrž. rozvoje území (kap. 2) *Územní plán splňuje priority týkající se prostředí ve správním území obce Drážov.*

➤ Z hlediska vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (kap. 3)

*Území obce Drážov se nenachází v žádné z rozvojových os ani rozvojové oblasti.*

➤ Z hlediska vymezení specifických oblastí (kap. 4)

*Území obce Drážov se nenachází v žádné ze specifických oblastí.*

➤ Z hlediska vymezení koridorů a ploch dopravní infrastruktury (kap. 5)

*Na území obce Drážov se nenachází žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury.*

➤ Z hlediska vymezení koridorů a ploch tech. infrastruktury a souvisejících rozvoj. záměrů (kap. 6)

*Na území obce Drážov se nenachází žádný koridor ani plocha technické infrastruktury.*

➤ Z hlediska stanovených dalších úkolů pro územní plánování (kap. 7)

*Nejsou žádné úkoly stanovené pro území obce Drážov.*

## Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

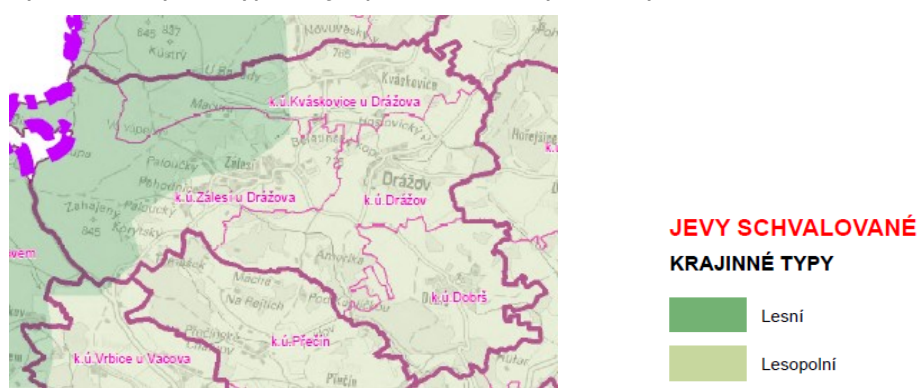
Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění jejich 1., 2., 3., 4a., 5., 6., 7., 8., 9, 11 a 13. aktualizace a rozsudku 1As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu.

Do řešeného území nezasahuje koridor veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního, republikového ani nadmístního významu. Nezasahuje sem koridor nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky. Území obce Drážov se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani ose krajského významu a leží mimo specifickou oblast krajského významu.

Přes k.ú. Zálesí u Drážova a k.ú. Kváskovice u Drážova je veden regionální biokoridor RBK 351 Kůstrý – Javorník (V RBK 351 je registrovaný prognózní zdroj nevyhrazeného nerostu č. 9209200 Zálesí u Drážova, 51,45 ha.)

Území obce Drážov je přiřazeno v ZÚR JČK do krajinných typů – krajina lesoplní a krajina lesní, viz výstřižek:

Výstřižek – Výkres typů krajín podle stanovených cílových charakteristik



**Krajina lesoplní** je dle ZÚR JČK charakterizována následovně: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky. Cílovou charakteristickou lesoplní krajiny je zachování charakteru tohoto typu krajiny. Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipustěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- podporovat retenční schopnost krajiny,
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbou,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

**Krajina lesní** je dle ZÚR JČK charakterizována následovně: horský, vrchovinný a pahorkatinný reliéf, výrazné zastoupení lesních porostů (nad 70%), malý podíl produkčního intenzivního zemědělství, menší sídla či rozptýlená zástavba s výraznou rekreační funkcí, přírodní či relativně přírodní lesy, potoční a říční nivy, mokřady, přírodě blízké louky. Cílovou charakteristickou lesní krajiny je zachování charakteru tohoto typu krajiny. Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru,
- 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,
- 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.

#### **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**

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

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

Při vyhodnocení uplatňování ÚP Drážov nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Bylo ověřeno, že ÚP Drážov není v rozporu s PÚR ČR včetně jejich aktualizací, ani se ZÚR JČK včetně jejich aktualizací.

V důsledku legislativních změn je potřeba zpracovat změnu územního plánu, zejména se jedná o převedení ÚP Drážov v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Z aktualizovaných územně analytických podkladů pro území obce Drážov vyplývají problémy k řešení, které je rovněž možné prověřit změnou územního plánu. Obec má také požadavky na prověření a dále je potřeba změnou aktualizovat zastavěné území obce. Bude tedy pořízena změna stávajícího ÚP Drážov dle předloženého návrhu zadání změny.

#### **f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány v § 38 a § 39 stavebního zákona. Jedním z cílů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dále je v úkolech územního plánování uvedeno - stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.

Podněty na pořízení změny Územního plánu Drážov byly v souladu s § 109 odst. 5 stavebního zákona doručeny pořizovateli k vyhodnocení podle § 107 odst. 2 písmeno f) stavebního zákona.

## 1. Podnět

### Údaje o území

celý pozemek p.č. 717 a část pozemku 714 v k.ú. Kváskovice u Drážova

celý pozemek p.č. 718 v k.ú. Kváskovice u Drážova

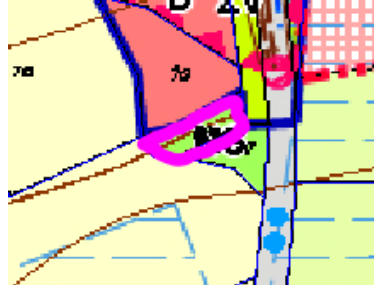
### Stav

nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – orná půda“ a NS „plochy smíšené nezastavěného území“

p.p.č. 717 a 714 v k.ú. Kváskovice u Drážova



p.p.č. 718 v k.ú. Kváskovice u Drážova



### Návrh

zahrnutí pozemku p.č. 718, 717 a část pozemku 714 do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že

- pozemek p.č. 717 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NS „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek má dle KN výměru 449 m<sup>2</sup>, druh pozemku – ostatní plocha, pozemek nemá evidované BPEJ.
- pozemek p.č. 714 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZo „plochy zemědělské – orná půda“. Na části pozemku se nachází „investice do půdy – plošná odvodnění pozemků“. Pozemek má dle KN výměru 26016 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 577 m<sup>2</sup> I.třída ochrany, 24976 m<sup>2</sup> III. třída ochrany a 463 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).
- pozemek p.č. 718 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NS „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek má dle KN výměru 410 m<sup>2</sup>, druh pozemku – ostatní plocha, pozemek nemá evidované BPEJ.

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhnout v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou.

Vzhledem k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel tuto změnu nedoporučuje**. Nicméně pokud dojde při pověření stávajících zastavitelných ploch k jejich redukci, bylo by možné návrh zahrnutí pozemku p.č. 718, 717 a části pozemku 714 do plochy umožňující výstavbu rodinného domu doporučit, ovšem s ohledem na ochranu zemědělské půdy.



Výstřižek z mapy.cz

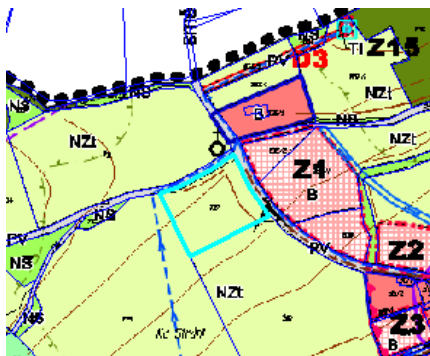
## 2. Podnět

### Údaje o území

celý pozemek p.č. 727 v k.ú. Kváskovice u Drážova

### Stav

nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



### Návrh

zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 727 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 4823 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 1301 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 3251 m<sup>2</sup> V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF). Pozemek se nachází ve volné krajině.

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhovat v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou. V tomto případě by vymezená zastavitelná plocha nenavazovala na zastavěné území.

Dále vzhledem k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel shledává tuto lokalitu nevhodnou pro zahrnutí do zastavitelné plochy.**



Výstřižek z mapy.cz

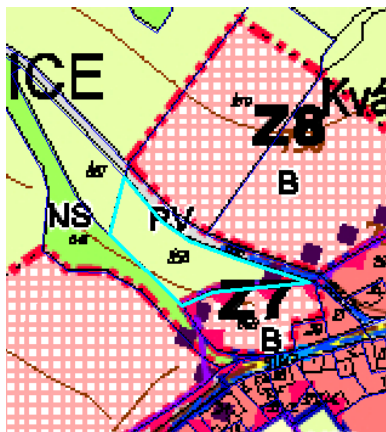
### 3. Podnět

#### Údaje o území

celý pozemek p.č. 858 v k.ú. Kváskovice u Drážova

#### Stav

nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



#### Návrh

zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

#### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 858 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 1547 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 973 m<sup>2</sup> V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 574 m<sup>2</sup> III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhovat v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou. V tomto případě by vymezená zastavitelná plocha nenavazovala na zastavěné území. Pozemek je obklopen stávajícími zastavitelnými plochami, které **nejsou dosud využity** (jedná se o plochy Z8 o velikosti 0,97 ha, Z7 o velikosti 0,13 ha a Z5 o velikosti 1,36 ha). Pozemek není dopravně napojen.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel shledává tuto lokalitu nevhodnou pro zahrnutí do zastavitelné plochy.**



Výstřižek z mapy.cz

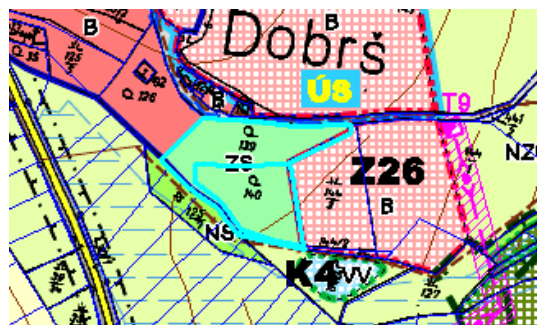
#### 4. Podnět

##### Údaje o území

celé pozemky p.č. 139 a 140 v k.ú. Dobrš

##### Stav

zastavěné území - ZS „zeleň - soukromá“



##### Návrh

zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

##### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 139 a 140 v k.ú. Dobrš jsou platným ÚP Drážov určeny jako plocha zastavěného území s funkčním využitím ZS „zeleň - soukromá“. Pozemek p.č. 139 v k.ú. Dobrš má dle KN výměru 3126 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zahrada, z toho 142 m<sup>2</sup> III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 2984 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF). Pozemek p.č. 140 v k.ú. Dobrš má dle KN výměru 2409 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zahrada, IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Vzhledem k tomu, že jsou pozemky již zahrnuty do zastavěného území a návrhem je změna funkčního využití z plochy ZS „zeleň-soukromá“ na plochu určenou pro bydlení, **pořizovatel tuto změnu doporučuje.**



Výstřižek z mapy.cz

## 5. Podnět

### Údaje o území

celý pozemek p.č. 833/1 v k.ú. Kváskovice u Drážova

### Stav

nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



### Návrh

zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 833/1 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 1726 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 1320 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 406 m<sup>2</sup> V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhovat v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou. Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu svou jižní hranicí, severní hranicí sousedí s navrhovanou komunikací k plánovanému vodojemu. Pozemek je dopravně napojen.

Vzhledem k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel tuto změnu nedoporučuje**. Nicméně pokud dojde při pověření stávajících zastavitelných ploch k jejich redukci, bylo by možné návrh zahrnutí pozemku p.č. 833/1 do plochy umožňující výstavbu rodinného domu doporučit.



Výstřižek z mapy.cz



## 7. Podnět

### Údaje o území

#### Stav

celý pozemek p.č. 607 a část pozemku 608/1 v k.ú. Zálesí u Drážova nezastavěné území - NS „plochy smíšené nezastavěného území“ a NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



#### Návrh

zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

#### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že

- pozemek p.č. 607 v k.ú. Zálesí u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NS „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek má dle KN výměru 1664 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, pozemek nemá evidované BPEJ.
- pozemek p.č. 608/1 v k.ú. Zálesí u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 7846 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhnout v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou.

Protože se pozemky se nachází izolovaně od sídla ve volné krajině, nenavazují na zastavěné území obce a dále vzhledem k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel shledává tuto lokalitu nevhodnou pro zahrnutí do zastavitelné plochy.**

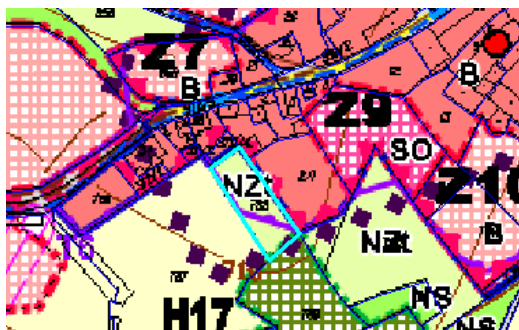


Výstřižek z mapy.cz

## 8. Podnět

**Údaje o území** celý pozemek p.č. 788 v k.ú. Kváskovice u Drážova

**Stav** nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



**Návrh** zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 788 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek se nachází v území s možnými archeologickými nálezy a v urbanisticky hodnotném prostoru při jeho severní a východní hranici vede vesnická památková zóna. Pozemek má dle KN výměru 923 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhnout v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou. Urbanistické a architektonické hodnoty, které v kontextu s přírodními prvky svým harmonickým měřítkem a vztahy v krajině spoluvytvářejí identitu obce a svébytný krajinný ráz, musí být chráněny před negativními vlivy a zásahy.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel shledává tuto lokalitu nevhodnou pro zahrnutí do zastavitelné plochy.**



Výstřižek z mapy.cz

## 9. Podnět

### Údaje o území

celý pozemek p.č. 860 v k.ú. Kváskovice u Drážova

### Stav

nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



### Návrh

zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 860 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek svou jižní hranicí sousedí se zastavěným územím obce - s územím s možnými archeologickými nálezy, s urbanisticky hodnotným prostorem (H1), s vesnickou památkovou zónou a s nemovitou kulturní památkou (H15). Pozemek má dle KN výměru 3027 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhnout v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou. Urbanistické a architektonické hodnoty, které v kontextu s přírodními prvky svým harmonickým měřítkem a vztahy v krajině spoluvytvářejí identitu obce a svébytný krajinný ráz, musí být chráněny před negativními vlivy a zásahy.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel shledává tuto lokalitu nevhodnou pro zahrnutí do zastavitelné plochy.**



Výstřižek z mapy.cz

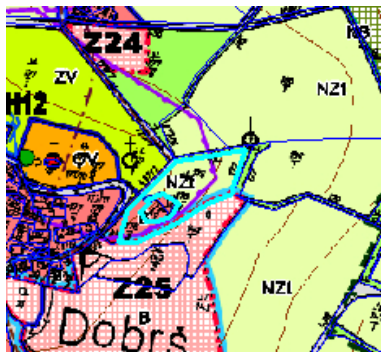
## 10. Podnět

### Údaje o území

část pozemku p.č. 175 v k.ú. Dobrš

### Stav

nezastavěné území - NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“



### Návrh

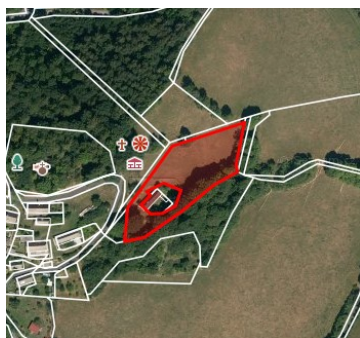
zahrnutí pozemku do plochy umožňující výstavbu rodinného domu

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 175 v k.ú. Dobrš je platným ÚP Drážov určen ve své jižní části jako plocha zastavěného území s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“ a ve své severní části je určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek je z části umístěn v urbanisticky hodnotném prostoru (H12) a jeho severní hranice sousedí s hodnotami v území (H16 - boží muka, kaple, kříže, architektonicky významný objekt - drobné sakrální objekty uvnitř sídel a ve volné krajině). Pozemek má dle KN výměru 3253 m<sup>2</sup>, druh pozemku – jiná plocha/ostatní plocha.

Při vymezování zastavitelných ploch je nutné zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídla, zachovat jeho panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhovat v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou. V tomto případě by nově vymezená zastavitelná plocha částečně navazovala na zastavěné území, ale také by vybíhala do volné krajiny. Pozemek je obklopen stávajícími zastavitelnými plochami, které **nejsou dosud využity** (jedná se o plochy Z26 o velikosti 0,85 ha, Z24 o velikosti 0,12 ha a Z25 o velikosti 1,8 ha).

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že územní plán disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených pro bydlení, které doposud nebyly využity, a další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch, **pořizovatel tuto změnu nedoporučuje.**



Výstřižek z mapy.cz

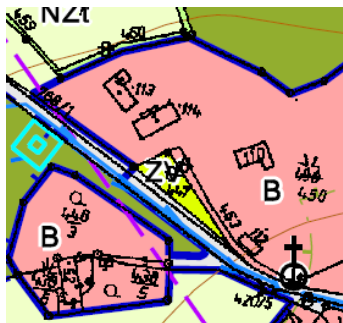
## 11. Podnět

### Údaje o území

celý pozemek p.č. 447/2 v k.ú. Zálesí u Drážova

### Stav

zastavěné území - ZV „veřejná prostranství – veřejná zeleň“



### Návrh

změna využití pozemku z veřejně přístupného na pozemek pro účely bydlení,  
změna procentuální zastavěnosti stavebních pozemků

### Komentář

Pořizovatel konstatuje, že pozemek p.č. 447/2 v k.ú. Zálesí u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha zastavěného území s funkčním využitím ZV „veřejná prostranství – veřejná zeleň“. Pozemek má dle KN výměru 268 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zahrada, III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Vzhledem k tomu, že je pozemek již zahrnut do zastavěného území a návrhem je změna funkčního využití z plochy ZV „veřejná prostranství – veřejná zeleň“ na plochu určenou pro bydlení, **pořizovatel tuto změnu doporučuje.**



Výstřižek z mapy.cz

---

### Návrh

změna procentuální zastavěnosti stavebních pozemků

### Komentář

Prověření úpravy regulativu zastavitelnosti v zastavěném území je i požadavkem obce – bude tedy řešeno změnou územního plánu.

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

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

## **h) Návrh zadání změny územně plánovací dokumentace**

Zpráva o uplatňování ÚP Drážov je zpracována včetně návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov.

### **Návrh zadání Změny č. 2 ÚP Drážov:**

#### ➤ **Vymezení řešeného území**

Správní území obce Drážov – k.ú. Dobrš, k.ú. Drážov, k.ú. Kváskovice u Drážova a k.ú. Zálesí u Drážova.

#### ➤ **Popis obsahu navrhované Změny č. 2 ÚP Drážov**

Obsahem Změny č. 2 ÚP Drážov budou následující změny:

1. Územní plán Drážov bude uveden do souladu s platnou legislativou, zejména stavebním zákonem a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
2. Aktualizace zastavěného území.
3. Zpřesnit hranice ploch s rozdílným způsobem využití – budou upřesněny hranice ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na digitalizaci mapového podkladu, upřesnění bude řešeno v měřítku zpracování územně plánovací dokumentace.
4. Provéřit v územním plánu potenciální ohroženost navržených zastavitelných území přítokem povrchových vod – doporučené řešení v ÚSK Strakonice – prověřit způsoby ochrany zástavby před přítokem povrchových vod. *Požadavek vyplývá z územně analytických podkladů po VI. aktualizaci.*
5. Provéřit v územním plánu nedostatek vodních ploch v krajině. *Požadavek vyplývá z územně analytických podkladů po VI. aktualizaci.*

*(V ÚSK Strakonice je doporučeno lokality podrobněji posoudit vzhledem k méně vhodným terénním podmínkám.*

*ÚSK Strakonice: VN-011 až VN-015 – z územního plánu byl převzat návrh pěti lokalit pro realizaci vodních nádrží (dle ÚP obce se jedná o veřejně prospěšná opatření VR 01 – VR 05). Navrženy jsou tři vodní plochy na Hoslovickém potoce (IDVT 10256639) v k.ú. Kváskovice u Drážova a po jedné vodní ploše jihozápadně od zástavby k.ú. Zálesí u Drážova a jihovýchodně od zástavby k.ú. Dobrš. Lokality doporučujeme podrobněji posoudit vzhledem k méně vhodným terénním podmínkám.)*

6. Provéřit formulace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití především z hlediska jasného výkladu použitých pojmů (např. včelín, seník, posed, krmelec, mobilhaus, atd.) tak, aby slovně vyjádřené regulativy byly při povolování staveb (hledání souladu záměru s ÚPD) lépe právně uchopitelné. V této souvislosti může být do bodu F) doplněno definování některých (použitých) pojmů pro účely Územního plánu Drážov. Cílem je minimalizovat možnosti vzniku zavádějících výkladů, jejichž akceptování by mohlo ohrozit stanovenou koncepci rozvoje území a ochrany hodnot dle vydaného územního plánu.

7. Prověřit a stanovit podmínky k umístování mobilheimů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů a jiných obdobných staveb v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
8. Doplnit v podmínkách plochy s rozdílným způsobem využití NZt „Plochy zemědělské – trvalý travní porost“ - do přípustného využití - možnost změny druhu pozemku na ovocný sad.
9. Doplnit v podmínkách plochy s rozdílným způsobem využití Os „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ – do přípustného využití - možnost příležitostného ubytování v areálu turistické základny Zálesí (areál bývalé školy č.p. 63 v Zálesí).
10. Prověřit vymezení stávajících zastavitelných ploch B „bydlení nízkopodlažní“ a SO „smíšené obytné“, případně upravit jejich velikosti. V této souvislosti prověřit podmínky využití u jednotlivých zastavitelných ploch - stanovení maximální počty RD v jednotlivých navržených zastavitelných plochách a v rámci stanovení závazných regulativů prostorového uspořádání zohlednit památkové hodnoty a odlišnost charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách na území obce (s ohledem na urbanisticky hodnotné prostory).

Prověřit možnost stanovení podmínky zpracování územní studie v jednotlivých zastavitelných plochách určených pro bydlení – případně stanovit přiměřenou lhůtu pro pořízení územní studie a stanovit důvody pro pořízení územní studie a základní problémy a principy řešení územní studie. Územní studie prověří urbanisticko-architektonickou koncepci řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury v předmětném území.

*Vzhledem k tomu, že ÚP Drážov nabyl účinnosti na konci roku 2014 a z vymezených 28 zastavitelných ploch určených pro „bydlení nízkopodlažní“ a „smíšených obytných“ byla dosud využita jen plocha Z32 pro výstavbu 1 rodinného domu, je navrženo prověřit úpravy plošného uspořádání zastavitelných ploch, a to zejména s ohledem na jejich dopravní dostupnost a omezení vyplývající z limitů v území.*

11. Prověřit, popř. upravit regulativ zastavitelnosti v zastavěném území a u navržených zastavitelných ploch jej odstupňovat dle velikosti pozemku.
12. Prověřit v územním plánu vymezené stávající zastavitelné plochy Z37 a Z38. Plochy jsou v územním plánu určeny pro funkční využití ZV „veřejná prostranství – veřejná zeleň“.
13. Úprava drobných nepřesností v textové části územního plánu:
  - Plocha Z36 – navržená plocha pro ČOV, v textové části ÚP v kapitole c) Urbanistická koncepce .. je chybně uvedena plocha Z35,
  - U lokality K4 je v platném územním plánu mylně uvedeno katastrální území Drážov – má být uvedeno k.ú. Dobrš,
  - Opravit zjevnou chybu v textové části územního plánu – vypustit zastavitelnou plochu Z18. (V Územním plánu Drážov je v odůvodnění uvedeno, že se vyhovuje připomínce obce Drážov ze společného jednání a plocha Z18 se vypouští - v grafické části ÚP byla plocha Z18 vypuštěna, ale v textové části byla nedopatřením ponechána. Změnou č. 2 ÚP Drážov dojde k nápravě a plocha Z18 bude z textové části vypuštěna.)
14. Prověřit v územním plánu vymezenou stávající zastavitelnou plochu Z39. Plocha je v územním plánu určena pro funkční využití OV „občanské vybavení – veřejná infrastruktura“.
15. Do textové části územního plánu – výrok - doplnit urbanistické a architektonické hodnoty (jejich seznam je uveden jen v textové části územního plánu – část odůvodnění).

Do seznamu urbanistických a architektonických hodnot doplnit - **kulturní památku regist. č. ÚSKP 106091 – Dobrš čp. 26 bývalá hospoda.**

16. V obci Drážov se v sousedství obecního úřadu v ploše s rozdílným způsobem využití B „bydlení nízkopodlažní“ nachází objekt k bydlení č.p. 15 o 6 bytových jednotkách a řadový dům o čtyřech rodinných domech. Jelikož bydlení nízkopodlažní umožňuje stavby pro bydlení jen v rodinných

domech izolovaných, bude změnou územního plánu určena odpovídající plocha s rozdílným způsobem využití.

17. S ohledem na nabytí účinnosti Územního plánu Drážov (rok 2014) bude Změnou č. 2 ÚP Drážov prověřena návaznost všech prvků územního systému ekologické stability na sousední katastrální území.
18. Prověřit umístění návrhové záchytné plochy - záchytný příkop VR06 - nad zastavitelnou plochou Z1 a Z2.

Výstřížek z Koordinačního výkresu



19. V textové části územního plánu je uvedeno v kapitole L) „Záchytný příkop (v Zálesí), který má funkci ochrany zastavěného území obce (Z31), bude budován dříve, než bude zahájena zástavba v dané lokalitě.“ V grafické části územního plánu záchytný příkop není vyznačen. S ohledem na uvedené bude prověřena možnost umístění záchytného příkopu u zastavitelné plochy Z31.

Prověřit stanovení pořadí změn v území (etapizaci) - Záchytný příkop (v Zálesí), který má funkci ochrany zastavěného území obce (Z31), bude budován dříve, než bude zahájena zástavba v dané lokalitě.

Výstřížek z Koordinačního výkresu



20. Prověřit možnost změny funkčního využití na pozemcích p.č. st. 14/1, st. 14/2, st. 15, 26 a 926/16 v k.ú. Drážov na plochu s funkčním využitím občanské vybavení. Požadavek obce.

Pozemky p.č. st. 14/1, st. 14/2, st. 15, 26 a 926/16 v k.ú. Drážov jsou platným ÚP Drážov určeny jako plocha zastavěného území s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.

Výstřížek z Koordinačního výkresu s vyznačenými pozemky



Návrh na změnu v území předložený veřejností:

**21. Provéřit možnost změny funkčního využití na pozemku p.č. 718, p.č. 717 a části pozemku 714 v k.ú. Kváskovice u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 717 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NS „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek má dle KN výměru 449 m<sup>2</sup>, druh pozemku – ostatní plocha, pozemek nemá evidované BPEJ.

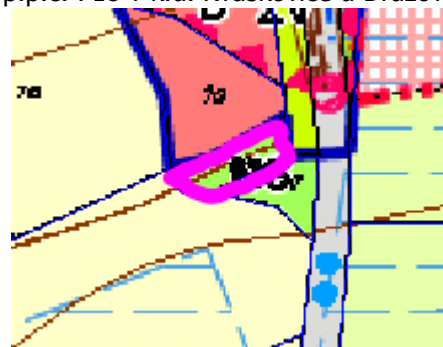
Pozemek p.č. 714 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZo „plochy zemědělské – orná půda“. Na části pozemku se nachází „investice do půdy – plošná odvodnění pozemků“. Pozemek má dle KN výměru 26016m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 577 m<sup>2</sup> I.třída ochrany, 24976 m<sup>2</sup> III. třída ochrany a 463 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Pozemek p.č. 718 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NS „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek má dle KN výměru 410 m<sup>2</sup>, druh pozemku – ostatní plocha, pozemek nemá evidované BPEJ.

*Výstřížek z Koordinačního výkresu s vyznačenými pozemky p.p.č. 717 a 714 v k.ú. Kváskovice u Drážova*



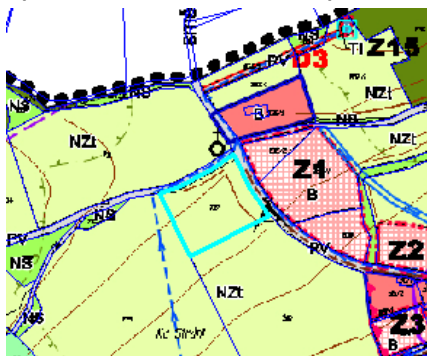
*p.p.č. 718 v k.ú. Kváskovice u Drážova*



**22. Provéřit možnost změny funkčního využití na pozemku p.č. 727 v k.ú. Kváskovice u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 727 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 4823 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 1301 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 3251 m<sup>2</sup> V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

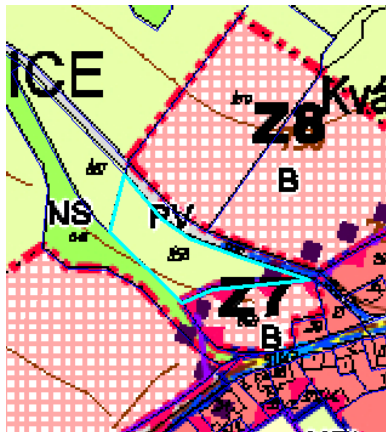
*Výstřížek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem*



**23. Provéřit možnost změny funkčního využití na pozemku p.č. 858 v k.ú. Kváskovice u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 858 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 1547 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 973 m<sup>2</sup> V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 574 m<sup>2</sup> III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

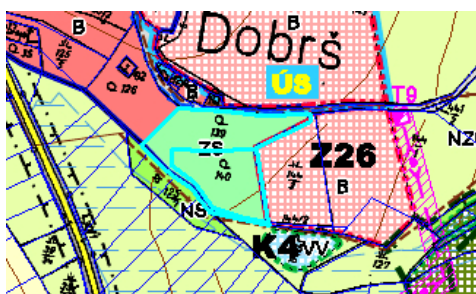
*Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem*



**24. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemků p.č. 139 a 140 v k.ú. Dobrš na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemky p.č. 139 a 140 v k.ú. Dobrš jsou platným ÚP Drážov určeny jako plocha zastavěného území s funkčním využitím ZS „zeleň - soukromá“. Pozemek p.č. 139 v k.ú. Dobrš má dle KN výměru 3126 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zahrada, z toho 142 m<sup>2</sup> III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 2984 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF). Pozemek p.č. 140 v k.ú. Dobrš má dle KN výměru 2409 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zahrada, IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

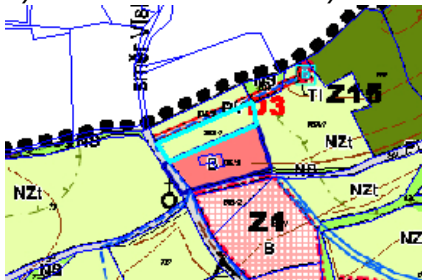
*Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem*



**25. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemku p.č. 833/1 v k.ú. Kváskovice u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 833/1 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 1726 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 1320 m<sup>2</sup> IV. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 406 m<sup>2</sup> V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem



**26. Provéřit možnost změny funkčního využití u části pozemku p.č. 734/3 v k.ú. Drážov na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 734/3 v k.ú. Drážov je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek p.č. 734/3 v k.ú. Drážov má dle KN výměru 1785 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, z toho 785 m<sup>2</sup> III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF) a 1000 m<sup>2</sup> I. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

Předmětem změny je rozšíření plochy pro bydlení. V současné době je zastavěné území určeno jen obrysem stavby zbořeniště pozemek p.č. st. 33 v k.ú. Drážov.

Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným záměrem



**27. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemku p.č. 607 a části pozemku 608/1 v k.ú. Zálesí u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 607 v k.ú. Zálesí u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NS „plochy smíšené nezastavěného území“. Pozemek má dle KN výměru 1664 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, pozemek nemá evidované BPEJ.

Pozemek p.č. 608/1 v k.ú. Zálesí u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek má dle KN výměru 7846 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

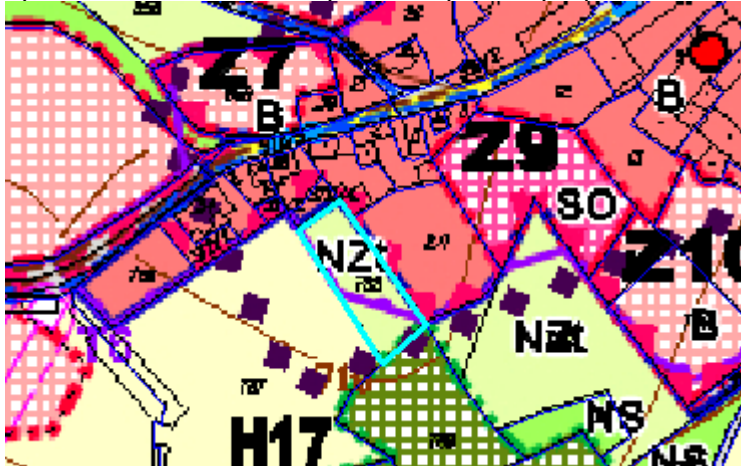
Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným záměrem



**28. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemku p.č. 788 v k.ú. Kváskovice u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 788 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek se nachází v území s možnými archeologickými nálezy a v urbanisticky hodnotném prostoru při jeho severní a východní hranici vede vesnická památková zóny. Pozemek má dle KN výměru 923 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

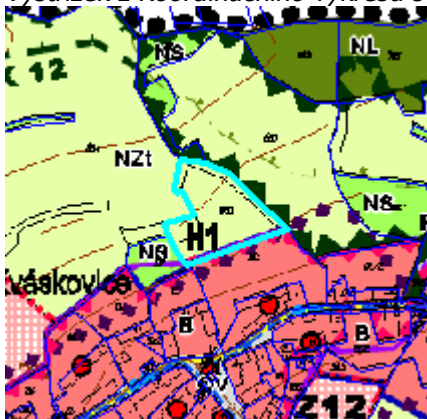
*Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem*



**29. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemku p.č. 860 v k.ú. Kváskovice u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 860 v k.ú. Kváskovice u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek svou jižní hranicí sousedí se zastavěným územím obce - s územím s možnými archeologickými nálezy, s urbanisticky hodnotným prostorem (H1), s vesnickou památkovou zónou a s nemovitou kulturní památkou (H15). Pozemek má dle KN výměru 3027 m<sup>2</sup>, druh pozemku – TTP, V. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

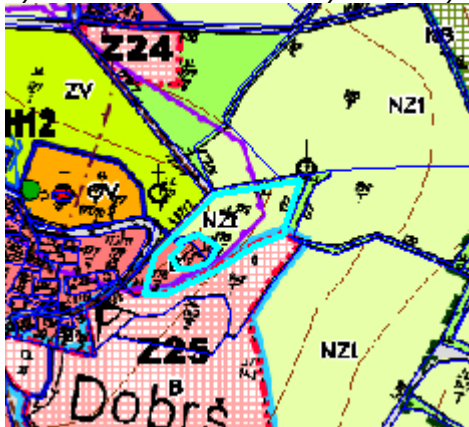
*Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem*



**30. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemku p.č. 175 v k.ú. Dobrš na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 175 v k.ú. Dobrš je platným ÚP Drážov určen ve své jižní části jako plocha zastavěného území s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“ a ve své severní části je určen jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím NZt „plochy zemědělské – trvalý travní porost“. Pozemek je z části umístěn v urbanisticky hodnotném prostoru (H12) a jeho severní hranice sousedí s hodnotami v území (H16 - boží muka, kaple, kříže, architektonicky významný objekt - drobné sakrální objekty uvnitř sídel a ve volné krajině). Pozemek má dle KN výměru 3253 m<sup>2</sup>, druh pozemku – jiná plocha/ostatní plocha.

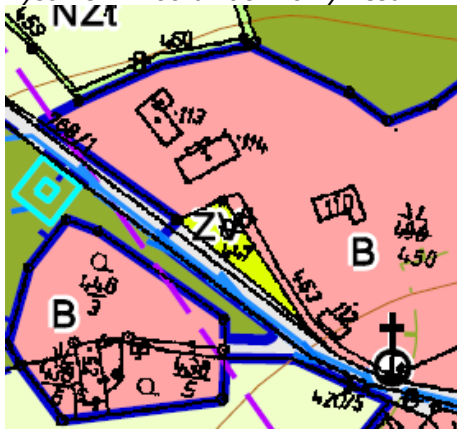
*Výstřižek z Koordinačního výkresu s vyznačeným pozemkem*



**31. Provéřit možnost změny funkčního využití u pozemku p.č. 447/2 v k.ú. Zálesí u Drážova na plochu s funkčním využitím B „bydlení - nízkopodlažní“.**

Pozemek p.č. 447/2 v k.ú. Zálesí u Drážova je platným ÚP Drážov určen jako plocha zastavěného území s funkčním využitím ZV „veřejná prostranství – veřejná zeleň“. Pozemek má dle KN výměru 268 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zahrada, III. třída ochrany zemědělské půdy (dle ZPF).

*Výstřižek z Koordinačního výkresu*



**Požadavky na uspořádání obsahu Změny č. 2 ÚP Drážov:**

Změna č. 2 ÚP Drážov bude zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a v souladu s příslušnými prováděcími předpisy a dle metodických doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Změna č. 2 ÚP Drážov bude zpracována nad aktuální katastrální mapou.

Počty jednotlivých kompletních par dokumentace změny ÚP Drážov pro jednotlivé fáze se stanovují následovně:

**dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP Drážov** pro účely společného jednání a veřejného projednání bude odevzdána v tištěné podobě a v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu \*.pdf v počtu 1 pare,

**dokumentace Změny č. 2 ÚP Drážov** bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě na datovém nosiči v počtu 2 pare.

**dokumentace Úplného znění po Změně č. 2 ÚP Drážov** bude odevzdána v tištěné a elektronické podobě na datovém nosiči v počtu 2 pare.

**Dokumentace Změny č. 2 ÚP Drážov bude zpracována v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu a bude obsahovat:**

- Textovou část (výrok + odůvodnění)
- Grafickou část v měřítku 1 : 5000
  - Výrok:
    - Výkres základního členění
    - Hlavní výkres
    - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
  - Odůvodnění:
    - Koordinační výkres
    - Výkres širších vztahů v měřítku
    - Výkres předpokládaných záborů ZPF

V případě potřeby může dokumentace Změny č. 2 ÚP Drážov obsahovat další výkresy či schémata.

**Dokumentace úplného znění ÚP Drážov po vydání změny č. 2** bude obsahovat:

- Textovou část (výrok)
- Grafickou část v měřítku 1 : 5000
  - Výrok:
    - Výkres základního členění území
    - Hlavní výkres
    - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Změna územního plánu nabývá účinnosti dnem doručení změny územního plánu a úplného znění územního plánu po jeho změně veřejnou vyhláškou.

#### ➤ **Popis účelu navrhované Změny č. 2 ÚP Drážov**

Účelem pořízení Změny č. 2 ÚP Drážov je uvedení ÚPD do souladu s právními předpisy a provedení změn plynoucích z aktuálního stavu a požadavků v území.

#### ➤ **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území**

Zda bude k návrhu Změny č. 2 ÚP Drážov zpracovááno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, závisí na obsahu stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody podle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona a stanoviska příslušného úřadu podle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

Bod d) návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Drážov bude upraven po obdržení předmětných stanovisek.

## **ch) Vyjádření dotčených orgánů, vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno dle projednání.

### **Závěr**

Návrh zprávy o uplatňování vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde je uvedeno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté každé 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Pořizovatel tedy předkládá, ve spolupráci s určeným zastupitelem, návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Drážov k projednání s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem, sousedními obcemi a veřejností.

Na projednání a schválení návrhu zprávy o uplatňování, návrhu zadání změny nebo návrhu zadání, jsou-li jejím obsahem, se použijí § 88 až 90 stavebního zákona obdobně.

Při pořizování změny územně plánovací dokumentace navazující na schválené zadání změny se postupuje podle stavebního zákona § 111 odst. 5 obdobně.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Drážov za období 01/2015 – 2/2025 byla schválena usnesením č. .... Zastupitelstva obce Drážov dne .....

Na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Drážov, jejíž součástí je zadání Změny č. 2 ÚP Drážov, bude pořizována změna ÚP Drážov.

Tato Zpráva o uplatňování ÚP Drážov byla projednána s určeným zastupitelem.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
starostka obce Drážov

\_\_\_\_\_  
*razítko*

\_\_\_\_\_  
místostarosta obce Drážov