



ZMĚNA Č. 3A ÚZEMNÍHO PLÁNU

HVOŽĎANY

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Prosinec 2025

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Hvožďany, Leletice, Pozdyně, Roželov, Vacíkov



.....
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL: Obecní úřad Hvožďany	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL Zastupitelstvo obce Hvožďany
osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. Miroslav Sládek	Starostka obce Markéta Balková
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
a) vymezení zastavěného území	4
b) základní koncepce rozvoje území obce	4
c) urbanistická koncepce	4
d) koncepce veřejné infrastruktury	5
e) koncepce veřejné infrastruktury	5
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	7
h) vymezení ploch a koridorů územních rezerv	7
i) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	7
j) stanovení pořadí změn v území	7
k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	8
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Hvoždany v souladu s § 84 odst. 2 písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 104 odst. 2 a 105 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle §§ 108 až 111 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 104 odst. 2 a § 105 odst. 2 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 3a ÚZEMNÍHO PLÁNU HVOŽĎANY

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Hvožd'any takto:

a) vymezení zastavěného území

- Se vkládá text: „Hranice zastavěného území byla aktualizována ke dni 20.1.2023.“.

b) základní koncepce rozvoje území obce

- Se nahrazuje text: „Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou“ textem: „Jsou“

c) urbanistická koncepce

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- Se v řádku Z.6 vkládá text: „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“
- Se v řádku Z.6 nahrazuje text: „napojením na místní komunikaci (dle ÚS).“ textem: „sjezdem ze stávající místní komunikace a přes plochu PU“.
- Se v řádku Z.6 ruší text: „Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.5.“.
- Se v řádku Z.9 vkládá text: „Část plochy je podmíněna zpracováním územní studie US.11.“
- Se ruší řádek tabulky: „

Z.11	Bydlení venkovské (BV) - v západní části sídla Mýty, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice II. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP vodního zdroje II. a III. stupně, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch) a OP silnic.
-------------	--

- Se vkládá řádek tabulky: „

Z.45	Bydlení venkovské (BV) - v západní části sídla Mýta, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – jedním sjezdem ze silnice II. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP vodního zdroje II. a III. stupně, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch), OP silnice.
-------------	---

- Se ruší řádky tabulky: „

Z.17a	Bydlení venkovské (BV) - v centrální části sídla Vacíkov, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch) a OP vodního zdroje III. stupně.
Z.18	Bydlení venkovské (BV) - v centrální části sídla Vacíkov, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch) a OP vodního zdroje III. stupně.

- Se v řádku Z.17 ruší text: „b“.
- Se v řádku Z.17 vkládá text: „, přes vymezenou plochu veřejného prostranství všeobecnou (PU)“.
- Se vkládá řádek tabulky: „

Z.43	Rekreace individuální (RI) Veřejná prostranství všeobecná (PU) Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace a přes plochu PU Limity využití území – zohlednit přírodní park Třemšín, OP vodního zdroje III. stupně.
-------------	---

“

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

- Se vkládají řádky tabulky: „

K.Ú. VACÍKOV	
T.5	Smíšené obytné venkovské (SV) – Přestavba ze stávající plochy výroby a skladování a rekreace na plochu smíšenou obytnou – v západní části sídla Vacíkov. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP vodního zdroje III. stupně, vodovod, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch).
K.Ú. LELETICE	
T.6	Bydlení venkovské (BV) – Přestavba ze stávající plochy rekreace na plochu bydlení, v západní části sídla Leletice, nachází se v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> – z východní strany z místní komunikace, sjezdem ze silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP vodního zdroje III. stupně.

“

d) koncepce veřejné infrastruktury

- Se vkládá text: „, Z.43/WU“.
- Se vkládá text: „U plochy T.6 je výstavba možná za podmínky vhodného řešení likvidace odpadních vod. U plochy Z.45 je výstavba možná za podmínky vhodného řešení likvidace odpadních vod. U plochy T.5 je výstavba možná za podmínky vhodného řešení likvidace odpadních vod.“.
- Se nahrazuje text: „TI 1“ textem: „Z.41“.

e) koncepce veřejné infrastruktury

- Se vkládá text: „(přesná definice je uvedena v kapitole j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech“.
- Se ruší řádky tabulky: „

K.1	Lesní všeobecné (LU) - severní část k. ú. Hvoždany.
K.2	Lesní všeobecné (LU) - severní část k. ú. Hvoždany.
K.3	Lesní všeobecné (LU) - severní část k. ú. Hvoždany.
K.15	Lesní všeobecné (LU) - východně od sídla Leletice.
K.16	Lesní všeobecné (LU) - východně od sídla Leletice.

“

- Se vkládají řádky tabulky: „
- Se ruší tabulka: „

K.26	Lesní všeobecné (LU) – západně od sídla Mýta
K.27	Lesní všeobecné (LU) - severovýchodně od sídla Roželov
K.28	Zemědělská všeobecná (AU) – v sídle Planiny

“

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

- Se nahrazuje text: „nenavrhuje žádné nové plochy rekreace.“ textem: „vymezuje nové plochy pro rekreaci: Z.43 / RI“.

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Se vkládá text: „

PODMÍNKY PLATNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury.
- v případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.
- respektovat veškerá ochranná popř. bezpečnostní pásma stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů dopravní a technické infrastruktury.
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky pro využití zastavitelných ploch a stanovené podmínky pro ochranu krajinného rázu uvedených v kapitole c) urbanistická koncepce.
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky koncepce technické infrastruktury uvedené v kapitole d) koncepce veřejné infrastruktury.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- V tabulce **Bydlení venkovské (BV) – návrh** se vkládá text: „U lokality T.6: umístění max. 1 hlavního objektu bydlení v návaznosti na stávající zástavbu, likvidace odpadních vod musí být navržena tak, aby bylo zamezeno nebo minimalizováno znečištění povrchových či podzemních vod.“
- V tabulce **Bydlení venkovské (BV) – návrh** se nahrazuje text: „3 rodinných domů“ textem: „1 objekt pro bydlení“.
- V tabulce **Bydlení venkovské (BV) – návrh** se ruší text: „U lokality Z.11 je umožněna výstavba max. 1 rodinného domu a za splnění podmínky objekt situovat do části k silnici.“
- V tabulce **Bydlení venkovské (BV) – návrh** se vkládá text: „U lokality Z.45: je umožněna výstavba max. 1 objektu pro bydlení a za splnění podmínky objekt situovat do části k silnici (tj. jihovýchodní a jižní část plochy) a vhodného řešení likvidace odpadních vod.
Oplocení pozemku bude řešeno jako migračně prostupné pro drobné obratlovce (oboživelníky, plazy) – tj. bez souvislé podezdívky, zejména v severní a severovýchodní strany.
Některé části pozemku využívat extenzivněji (např. méně časté kosení...) a obecně zvýšit heterogenitu ploch v rámci budoucí zahrady.
Před realizací stavby bude proveden biologický průzkum lokality k vyloučení negativního ovlivnění zvláště chráněných druhů, jejichž výskyt v lokalitě výstavby nelze vyloučit.“
- V tabulce **Bydlení venkovské (BV) – návrh** se ruší text: „(u lokality Z.18 v k. ú. Vacíkov je minimální velikost parcely zmenšena na 650 m²).“
- V tabulce **Rekreace individuální (RI)** se vkládá text: „, návrh“.
- V tabulce **Rekreace individuální (RI)** se vkládá text: „U lokality Z.43 je přípustné realizovat max. 1 objekt hlavní, před realizací stavby bude proveden biologický průzkum lokality k vyloučení negativního ovlivnění zvláště chráněných druhů, jejichž výskyt v lokalitě nelze vyloučit.“
- V tabulce **Rekreace individuální (RI)** se vkládá text: „u lokality Z.43: max. 1 objekt hlavní“.
- V tabulce **Směšené obytné všeobecné (SV)** se vkládá text: „U lokality T.5: v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb je umožněna výstavba za splnění podmínky doložení vlivu hluku z navazující stávající plochy výroby a skladování na navrženou obytnou zástavbu, případně bude zohledněn vliv hluku uvnitř lokalit v případě provozů s hlukovou zátěží na navržený způsob využití a splnění podmínky, že hluková zátěž podél silnice II. třídy bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. A za podmínky vhodného řešení likvidace odpadních vod.“

- V tabulce **Smíšené obytné všeobecné (SV)** se vkládá text: „U lokality T.5: Pro rekonstrukce a přestavby lze ponechat stávající zastavěnost pozemků za podmínky, že celková zastavěnost plochy nepřesáhne maximálně 35 %“.
- V tabulce **Zemědělské všeobecné (AU)** se vkládá text: „, návrh“.
- V tabulce **Lesní všeobecné (LU)** se ruší text: „U lokality K.15 a K.16 v k. ú. Leletice je umožněna výsadba za splnění podmínky použití odpovídajících dřevin, vyloučit smrk a lokalitu neodvodňovat.“.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

- Se vkládá text: „, transformační“.
- Se vkládá text: „V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.“.
- Se nahrazuje text: „Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 25 m od kraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10 m od kraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.“ textem: „Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, stavbami ve volné krajině dle možností přípustného a podmíněně přípustného využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.“.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,

nemění se.

- Se vkládá text: „

h) vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán Hvožďany vymezuje plochu pro územní rezervy, s cílem prověřit možnosti jejího budoucího využití:

R.1 – územní rezerva pro bydlení se způsobem využití bydlení venkovské (BV).

Na základě územní rezervy, vymezené v ÚP, nelze záměr povolit. Pokud má dojít k povolení prověřovaného účelu, záměr, pro který byla plocha územní rezervy vymezena, je třeba změnit změnou ÚP převést z územní rezervy na navrhovanou plochu. Dosavadní využití území dotčené územní rezervou nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

Prokáže-li se při prověřování územní rezervy nemožnost realizace účelu, pro který byla vymezena, nebo bude-li od záměru upuštěno, musí být územní rezerva vypuštěna z ÚP.“.

i) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- Se vkládá text: „US.11 – plocha Z.9, lhůta na pořízení územní studie nejpozději do 31.12.2029
Územní studie (US.11) bude obsahovat vyhodnocení vlivů na krajinný ráz. Územní studii je vhodné projednat s příslušným orgánem ochrany přírody, který bude vydávat souhlas s umístěním staveb v PP Třemšín z hlediska ochrany krajinného rázu.“.

j) stanovení pořadí změn v území

nemění se.

k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

- Se vkládá text: „stávající zastavěnost plochy
Pozemky ve stabilizovaném území o „stávající zastavěnosti plochy“ mohou současnou zástavbou přesahovat maximální stanovené zastavěnosti plochy, které je stanovené pro nově oddělované a nově zastavované parcely. V těchto případech lze připustit maximální zastavěnost plochy i pro případy změn současného stavu (rekonstrukce, částečné odstranění staveb, kompletní odstranění staveb a následná výstavba novostavby atd.). V tomto případě však nesmí přesáhnout původní zastavěnost pozemku před změnou současného stavu.“.
- Se vkládá text: „výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni,
do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, rozhledny apod.“
- Se nahrazuje text: „v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m“ textem: „výšky max. 1,2 m. Výška nadezdívky je stanovena svislou vzdáleností v místě obvodové stěny v úrovni hrubé podlahy nejvyššího podlaží a šikmou konstrukcí střechy“.
- Se vkládá text: „Stávající výšková hladina zástavby:
Zástavba ve stabilizovaném území o „stávající výškové hladině zástavby“ může současnou zástavbou přesahovat maximální stanovenou výškovou hladinu zástavby, které je stanovené pro nově oddělované a nově zastavované parcely. V těchto případech lze připustit maximální výškovou hladinu zástavby i pro případy změn současného stavu (rekonstrukce, částečné odstranění staveb, kompletní odstranění staveb a následná výstavba novostavby atd.). V tomto případě však nesmí přesáhnout původní výškovou hladinu zástavby před změnou současného stavu.“.
- Se vkládají řádky tabulky: „

Typy staveb a zařízení
<p>Lehký přístřešek</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>jednoduchá stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytek či ostatních chovaných zvířat před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt na nezpevněném podkladu (bez zpevněné podlahy). Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. V objektu nelze zřízovat sociální zázemí. Maximální velikost stavby 25 m².</i>
<p>Seník</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², na nezpevněném podkladu (bez zpevněné podlahy), sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. V objektu nelze zřízovat sociální zázemí.</i>
<p>Sklady krmiva u rybníků</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. síla).</i>
<p>Včelín</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského náradí. Maximální velikost stavby 25 m² a maximální výška stavby nad terénem 4 m.</i>
<p>Krmelec</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvířete.</i>
<p>Posed</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěná na stromě vybavená žebříkem.</i>
<p>Oplocenky</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytek.</i>
<p>Nezbytná dopravní infrastruktura</p>

- *dopravní infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.*

Nezbytná technická infrastruktura

- *technická infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování*

“

I) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna ÚP obsahuje:

- | | | |
|-----------------|---|--------------|
| ▪ Textová část | | strana 3 – 8 |
| ▪ Grafická část | 3 Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| | 4 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000 |