

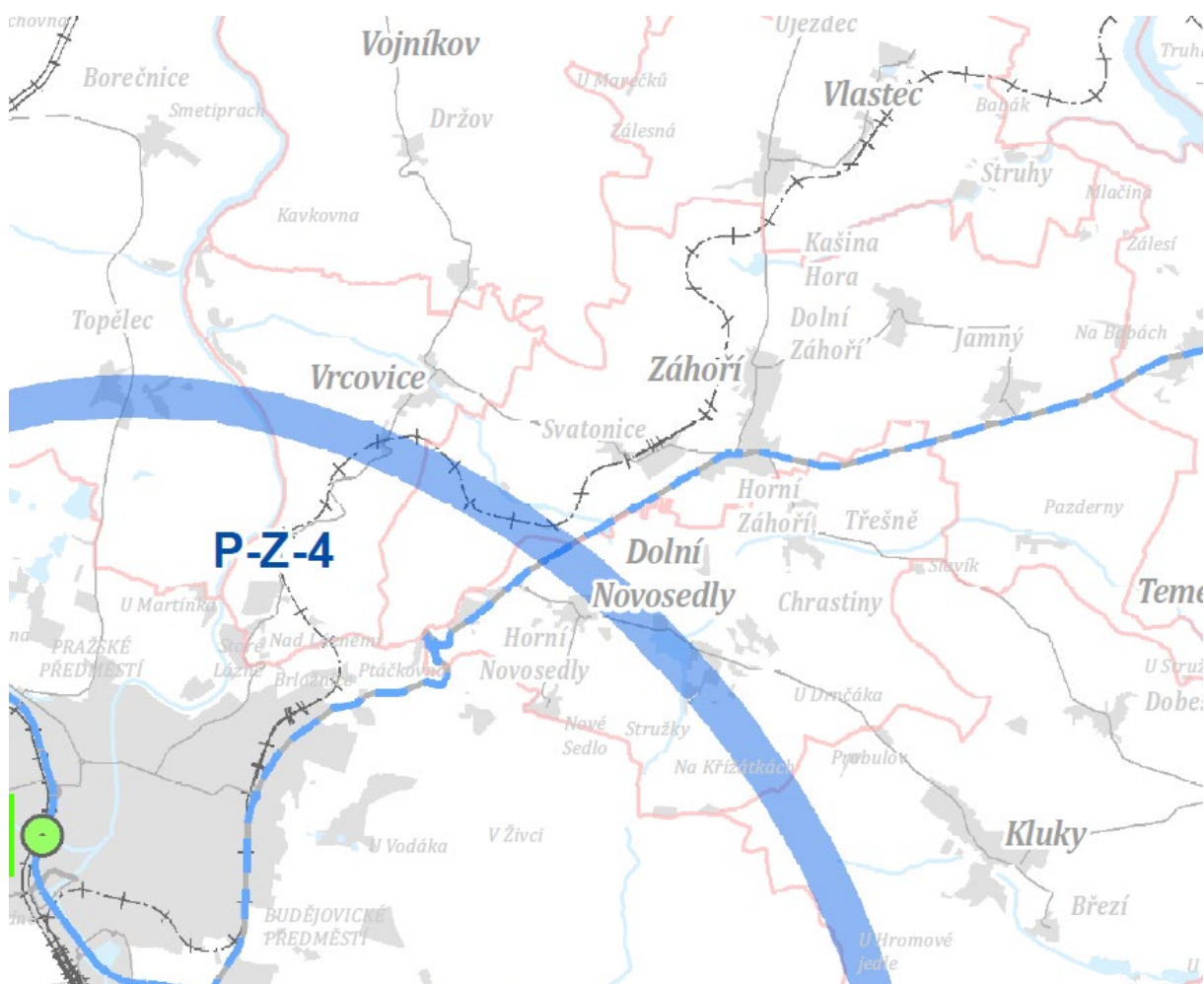
Zpráva o uplatňování územního plánu Záhoří za uplynulé období 2021-2025

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

1. Územní plán Záhoří je nyní v podobě zahrnující změnu č. 1 a změnu č. 2. Změna č. 1 byla pořízena v letech 2019-2020 a zaměřila se v roce 2021 na závěry, které byly předmětem žádosti o změnu soukromých žadatelů, jednalo se změnu etapizace v lokalitě Z.KA.3 na okraji sídla Kašina Hora. Následoval pořízení zprávy o uplatňování územního plánu za předchozí období let 2017-2021. Předmětem změny č. 2 územního plánu Záhoří bylo zapracování požadavků občanů, které byly uplatněny během projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu včetně převedení územního plánu Záhoří do jednotného standardu pro tvorbu územních plánů v modelu platném v roce 2022.
2. Současná podoba územního plánu tedy vyhovuje po formální stránce. Nicméně po změna č. 2 územního plánu Záhoří byla vydána v datovém modelu pro tvorbu územních plánů ve verzi platném k 10.6.2022, tedy v právní verzi Standardu vybraných částí územního plánu, kdy v dané době ještě neplatil nový stavební zákon a užití jednotného datového modelu bylo opřeno o požadavky starého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31.12.2023). Nyní bude nutné aplikovat na územní plán Záhoří aktuální podobu metodického pokynu, Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1. 7. 2024). Pokud jde o osnovu textové části územního plánu, ta je stále ještě poplatná požadavkům stanovených prováděcími vyhláškami ke starému stavebnímu zákonu (tj. zákona č. 183/2006 Sb.). Bude tedy nutné upravit členění textové části územního plánu Záhoří po vydání změny č. 3 dle přílohy č. 8 nového stavebního zákona (tj. zákon 283/2021 Sb., stavební zákon).
3. Pokud jde o věcnou stránku územního plánu, na základě podnětů, ke dni 19.3.2025 celkem podnětů (žádostí) na změnu územního plánu, které již byly na Obecní úřad Záhoří a k rukám p. starosty doručeny, lze dovodit, že je zde primárně zájem obyvatel obce Záhoří o vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru.

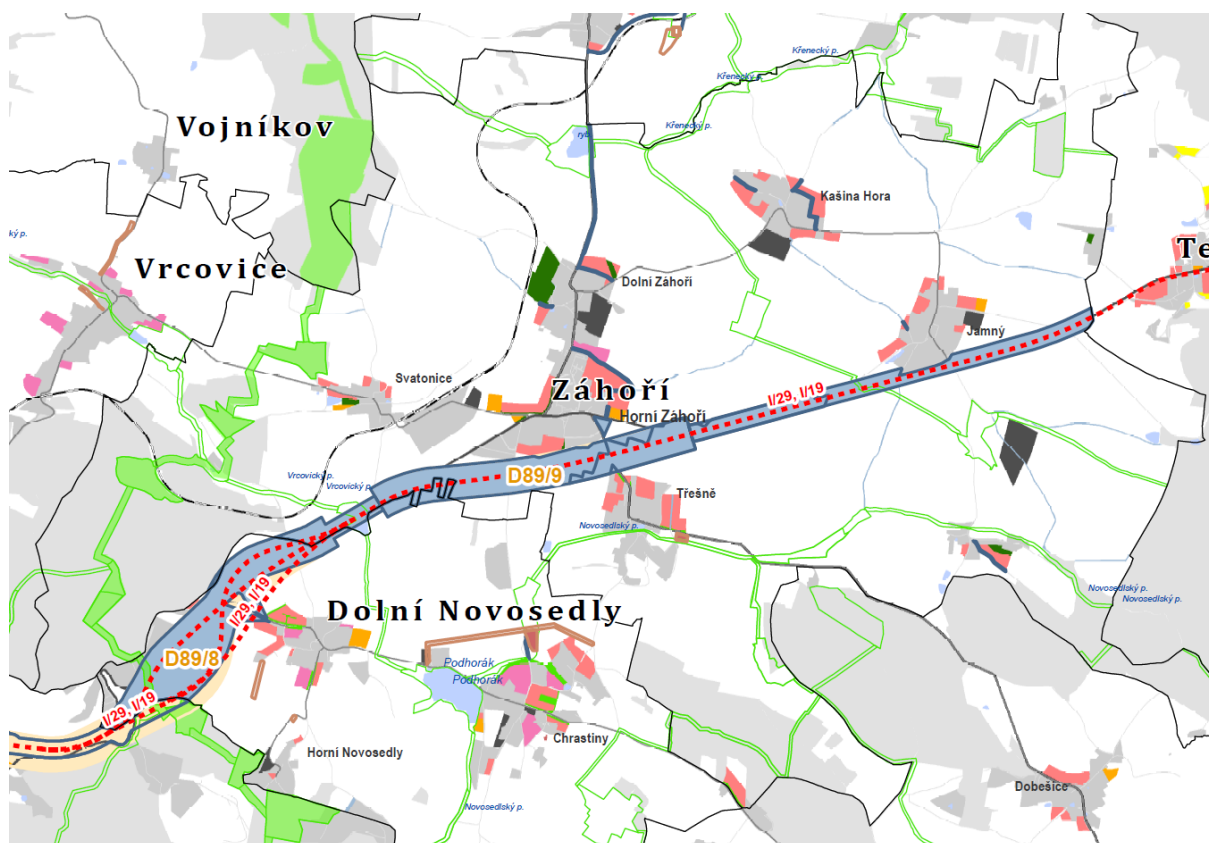
b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

4. Pro územní plán Záhoří jsou nyní k dispozici územně analytické podklady na úrovni krajské, tj. územně analytické podklady Jihočeského kraje ve znění jejich 5. aktualizace z r. 2021. pro potřeby této zprávy jsou však stěžejní podrobnější územně analytické podklady ORP Písek ve znění jejich 6. aktualizace, zejména karta Obce Záhoří.

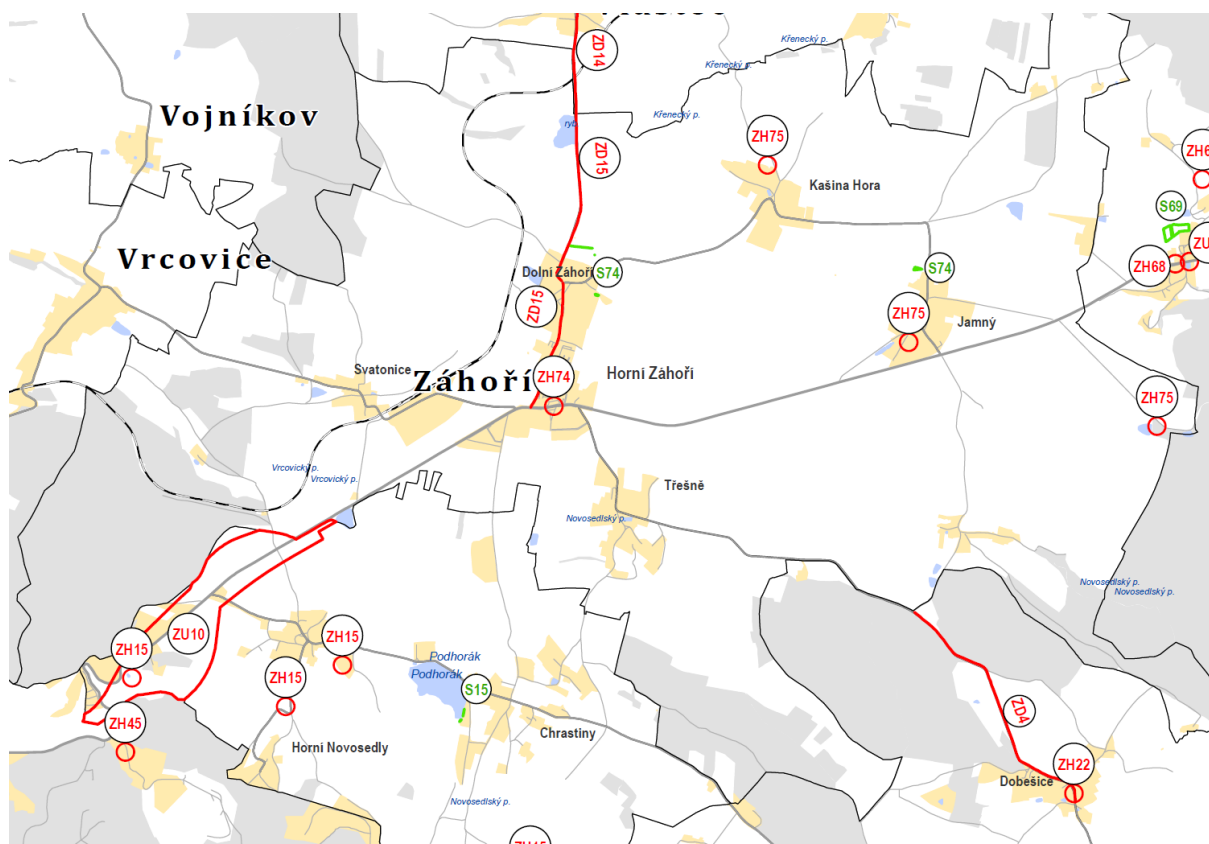


Obrázek 1: Výřez z Problémového výkresu ÚAP Jihočeského kraje. 5. aktualizace z roku 2021

5. Pro územní plán Záhoří jsou nyní k dispozici územně analytické podklady na úrovni obce s rozšířenou působností územně analytické podklady ORP Písek ve znění jejich 6. aktualizace z r. 2014 (zpracovatel Studio MAP, s.r.o., Ing. Pavel Vojtko, Ing. Jan Šíma). Tyto územně analytické podklady stanovují následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci zahrnující správní území Obce Záhoří, tedy i v navazující změně č. 3 územního plánu Záhoří (viz následující stránka), které budou řešeny v rámci změny č. 3 územního plánu Záhoří:



Obrázek 2: Výřez z výkresu záměrů ÚAP ORP Písek pro správní území obce Záhoří



Obrázek 3: Výřez z problémového výkresu ÚAP ORP Písek pro správní území obce Záhoří

6. Tyto územně analytické podklady stanovují následující požadavky na územní plánování:

ZÁHOŘÍ

Počet obyvatel: 814

Rozloha správního území: 17,75 km²

Počet katastrálních území: 5

Počet částí obce: 6



URČENÍ PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH DOKUMENTACÍCH

Požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

Dopravní závary	Cyklotrasy EV7 a č. 1150 a 1151A vedou po silnici II. třídy	ZD15
Hygienické závary	- Silnice I. a II. třídy zatěžuje hlukem a emisemi zastavěné území - Výskyt staré ekologické zátěže	ZH74 ZH75

Požadavky na zmírnění nebo omezení střetů záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

- Zastavitelné plochy v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu S74

Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

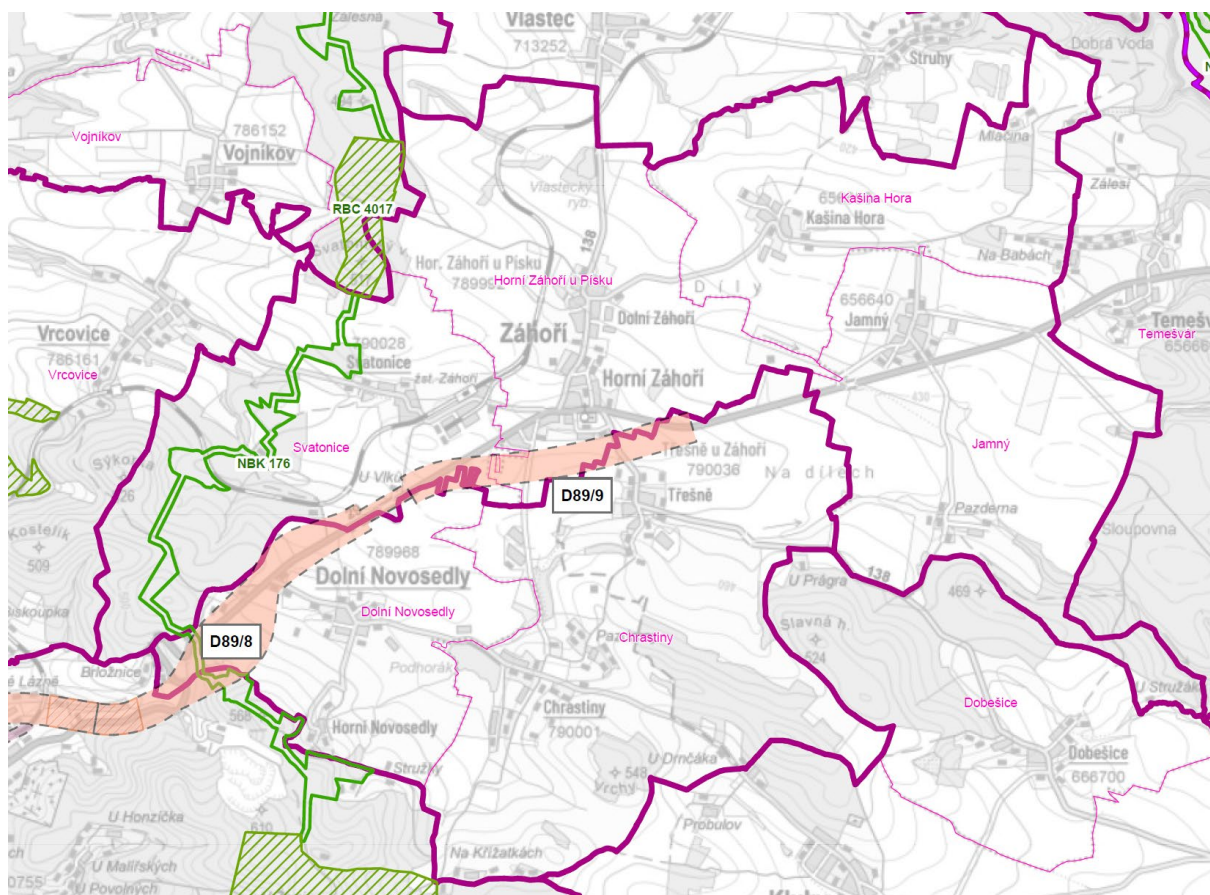
- Požadavek na asanaci staré ekologické zátěže. *hygienická závada ZH75*
- Provéřít možnost odklonu cyklotrasy mimo nebezpečný úsek komunikace, případně posoudit možnost vybudování cyklostezky. *dopravní závada ZD15*
- Provéřít možnost realizace opatření proti hluku. *hygienická závada ZH74*
- Převymezit zastavitelné plochy mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. *střet S74*

HODNOTY STANOVENÉ ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Přírodní hodnoty	- lokální systém ÚSES - regionální systém ÚSES - nadregionální systém ÚSES - biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců - migračně významné území - půdy 1. a 2. třídy ochrany - ložiska nerostných surovin
Kulturní hodnoty	- území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie - nemovitě kulturní památky
Civilizační hodnoty	- dopravní infrastruktura – silnice I. třídy, silnice II. třídy, železnice, turistické trasy, cyklistické trasy - občanské vybavení – škola, školka, zdravotnické zařízení, hřiště, dětské hřiště, tělocvična

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

7. Změna č. 2 územního plánu Záhoří byla vydána v Zastupitelstvu obce Záhoří dne 5.4.2022 pod č. usnesení 10/2022 a před tím bylo k této dokumentaci vydáno stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování č.j. KUJCK 35102/2022 ze dne 18.3.2022. V tomto stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování se konstatuje, že „Krajský úřad konstatuje, že návrh změny č. 2 ÚP Záhoří, jejímž předmětem je především převedení územního plánu do jednotného standardu: je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, a dále krajský úřad konstatuje, že soulad návrhu změny č. 2 ÚP Záhoří s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence krajským úřadem posuzován.“. Protože další aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vydané dne 18.3.2022, tedy po vydání výše uvedeného kladného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, neměnily zásadním způsobem řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje pro správní území Obce Záhoří, lze nyní predikovat, že současná podoba územního plánu Záhoří po vydání změny č. 2 je souladná se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v jejich platném a účinném znění, tj. ve znění 1., 2., 3., 4a., 5., 6., 7., 8., 9., 11. a 13. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu, neb respektuje jak záměr D89/9, tak i vymezení prvků ÚSES.



Obrázek 4: Výřez z výkresu ploch a koridorů vč. ÚSES z aktuální podoby ZÚR Jihočeského kraje

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,

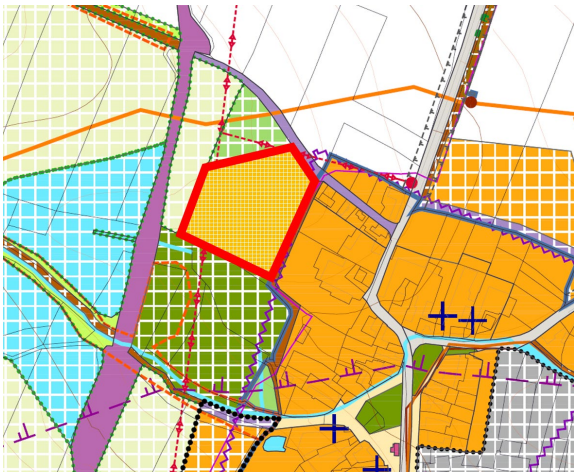
8. Pokud jde o vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci, lze konstatovat, že tato změna nebude mít žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Původní územní plán Záhoří byl prověřen dokumentací hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a závěry tohoto hodnocení byly promítnuty do řešení původního územního plánu. Změna č. 1 ani změna č. 2 podstatným způsobem neměnily urbanistickou koncepci ani jiné aspekty řešení původního územního plánu tak, aby mohly negovat kladné závěry původního hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (název materiálu: Vyhodnocení vlivů Územního plánu ZÁHOŘÍ na udržitelný rozvoj území, Kapitoly C,D,E,F Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj podle § 19 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební řád), zpracovatel Ing. Hana Pešková, DHW s.r.o., červenec 2016). Bude dále doplněno po vydání stanovisek NA-TURA/SEA Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví.

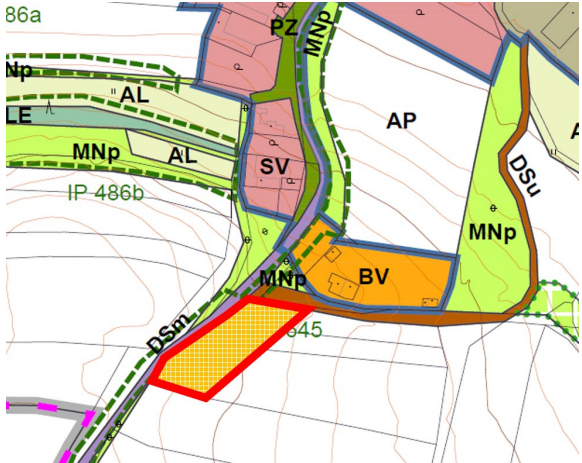
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

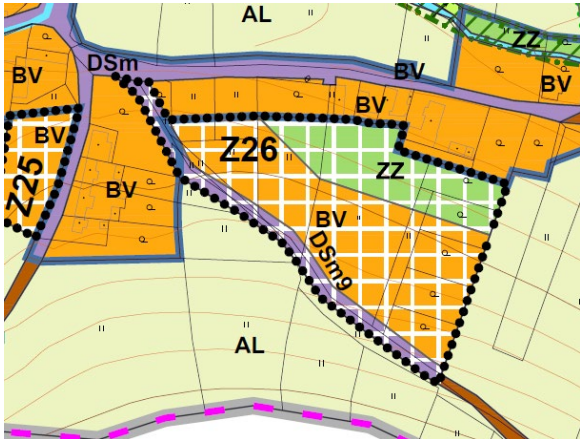
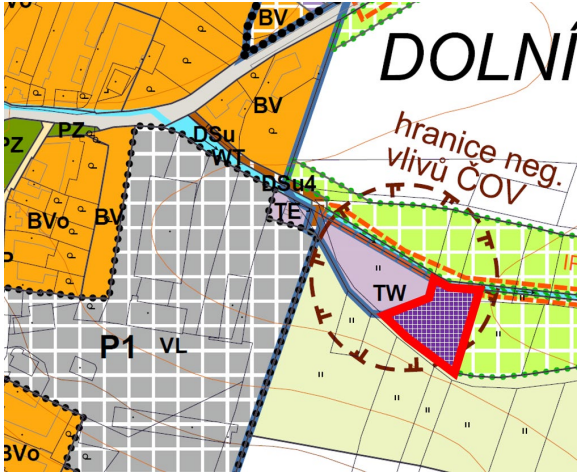
9. Na základě požadavků občanů a na základě analýzy provedené pořizovatel této zprávy o uplatňování územního plánu Záhoří za uplynulé období let 2021-2025 bude pořízena změna č. 3 územního plánu Záhoří dle nového stavebního zákona. Zadání této změny je přílohou této zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,

10. Dne 21.1.2025 provedl starosta obce Záhoří jako určený zastupitel a pořizovatel toto vyhodnocení uplatněných podnětů na změnu územního plánu Záhoří, které byly na Obecní úřad Záhoří doručeny k datu vyhotovení tohoto návrhu zprávy o uplatňování:

Číslo / autor podnětu / č.j. / datum podání Požadavky na obsah změny ÚP Záhoří	Způsob vypořádání Požadavky na obsah zadání změny č. 3
01 / Jana Hodková / 150/2025 / 20.3.2025 Žádám Vás, pane starosto, a celé zastupitelstvo o projednání změny územního plánu obce Záhoří. Jsem vlastníkem pozemku parcelní číslo 272/1 a ráda bych přeřadila pozemek na stavební pozemky z důvodu vybudování celoročního bydlení.	PROVĚŘIT Je nyní zahrnuto do plochy Z11 určené pro zahrady, ukládá se prověřit v rozsahu dolních cca 2/3 uvedeného pozemku a sousedního pozemku parc. č. 299 v k.ú. Dolní Záhoří. V rámci návrhu změny bude záležet především na stanovisku orgánu ochrany ZPF, objektivně vzato, územní plán Záhoří již nyní vymezuje dostatek ploch pro různé formy bydlení, nicméně Záhoří leží v aglomeračním zázemí města Písku a v rozvojové oblasti N-OB1 Písecko – Strakonicko. 
02 / Bc. Alena Kačírková / RR 921265175CZ / 22.5.2024 Tím to žádám Vás pane starosto a celé zastupitelstvo o projednání žádosti o úpravě územního plánu obce Záhoří, kterou chystáte dělat v nadcházejícím roce. Jsem vlastníkem těchto pozemků v kat. území Třešně u Záhoří parc. č. 1198/1, 1057/2 a 1058 a ráda bych, alespoň část těchto pozemků, chtěla přeřadit z orného pozemku na stavební pozemky z důvodu realizace celoročního bydlení v této lokalitě své rodiny. Předem Vám děkuji za ochotu se zabývat touto záležitostí.	NEVYHOVĚT První z uvedených pozemků parc. č. 1198/1 je pro zahrnutí do zastavitelných ploch nevhodný, je situován severozápadně od intravilánu sídla Třešně směrem k jižnímu okraji zastavby sídla Horní Záhoří. Nicméně tento pozemek je dotčen návrhem jižního obchvatu Záhoří na silnici I/29 (záměr CNŽ-D3), kdy se jedná o zájem nadmístního významu dle nadřazené územně plánovací dokumentace a musí být změnou ÚP Záhoří plně respektován, a dále vymezením krajinného prvku K14 na svém jižním okraje. Do změny nezahrnovat. Pozemek ani nemá návaznost na jiné zastavitelné plochy již vymezené, ani nesousedí se zastavěným územím sídla Třešně, jedná se de

	facto o velmi dlouhý a úzký pozemek v rámci uceleného lánů zemědělsky obhospodařované půdy. PROVĚŘIT Další 2 pozemky parc. č. 1057/2 a 1058 jsou již situovány vhodněji na jižním okraji zástavby sídla Třesně. Mezi nimi je vložen p.p.č. 1057/1 v majetku Obce Dolní Novosedly. Pozemky jsou na III. třídě ochrany ZPF a navazují na jižní okraj zastavěného území sídla Třesně. Lze připustit prověření možné budoucí výstavby podél komunikace jižním směrem. S ohledem na úzký profil a faktický stav místní účelové komunikace na p.p.č. 1299/2, 1299/4 a 1299/5 ve směru východ-západ, která je navíc ve vlastnictví AGRO družstvo Záhoří a Obce Dolní Novosedly se nejvíce jeví jako příliš reálné, ale také možné, rozšíření této komunikace a vytvoření obytného okrsku jižně od ní s napojením jednotlivých stavebních pozemků na tuto rozšířenou komunikaci. Reálnější se jeví návrh 2 stavebních pozemků orientovaných vjezdy na stávající ostatní komunikaci na p.p.č. 1302/2, která je také ve vlastnictví sousední Obce Dolní Novosedly. 
03 / Miroslav Procházka / 151/2025 / 20.3.2025 Žádám Vás pane starosto a celé zastupitelstvo o projednání změny územního plánu obce Záhoří. Jsem vlastníkem pozemků parcelní číslo 569/7 a 569/20 rád bych vyřešil příjezdovou cestu k uvedeným pozemkům.	VYHOVĚT Uvedené p.p.č. 569/7 a 569/20 v k.ú. Jamný [656640] jsou situovány ve východní části plochy Z26 dle platného územního plánu. Pro plochu Z26 jsou stanoveny tyto doplňující podmínky: „- dopravní napojení z navržené místní komunikace DSm9, - malé objemy jednopodlažních staveb, - max. 4 RD, - započítání výstavby nejdříve v návaznosti na zastavěné území sídla a pak pokračovat směrem do volné krajiny, - výstupní limita „Ochrana les“, viz kap. 6.3.1.“. Vzhledem k tomu, že došlo k nové parcelaci, bude přeformulována podmínka etapizace takto: „- započítání výstavby

	RD až po vybudování místní komunikace DS_m9“. Pokud vlastník nejvýhodněji položené stavební parcely, což je autor podnětu, zainvestuje místní komunikaci, je nelogické, aby čekal se stavbou na majitele pozemku na západním okraji. Důležité je, aby nejprve byla postavena stavební pozemky obsluhující komunikace. 
04 / Obec Záhoří / 152/2025 / 20.3.2025 Žádám zastupitelstvo o projednání změny územního plánu obce Záhoří. Jsme vlastníci pozemků parcelní číslo 653/2, 712/17 a 712/31 a rádi bychom na uvedených pozemcích vybudovali sběrný dvůr. Dále bychom chtěli prověřit možnost vybudování chodníku z Horního Záhoří do Třeště kolem silnice číslo II/138.	VYHOVĚT Do návrhu změny č. 3 územního plánu Záhoří bude doplněn návrh plochy technické infrastruktury pro vybudování sběrného dvora na p.p.č. 653/2, 712/17 a 712/31 v k.ú. Horní Záhoří u Písku [789992] jako adice plochy TW pro ČOV v Dolním Záhoří.  VYHOVĚT Do návrhu změny č. 3 územního plánu Záhoří bude doplněno do textové části, a pokud to bude technicky možné, i do grafické části, vybudování chodníku z Horního Záhoří do Třeště kolem silnice číslo II/138.

11. Následně, dne 21.3.2025, pořizovatel, Obecní úřad Záhoří, obeslal v souladu s tzv. bypassem nového a starého stavebního zákona dotčené orgány, sousední obce, Krajský úřad Jihočeského kraje a oprávněné investory pořizovatele datovou schránkou a vyzval je jednotlivě

k uplatnění jejich požadavků k návrhu obsahu této změny územního plánu. V reakci na to přišli následující požadavky, kdy v levém sloupci jsou přepsány požadavky a v pravém sloupci tabulky poté vyhodnocení pořizovatele a určeného zastupitele:

Číslo / autor písemnosti / č.j. / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro navazující změny č. 3 ÚP
--	--

12. Rovněž dne 21.3.2025 pořizovatel zveřejnil na úřední desce Obecního úřadu Záhoří veřejnou vyhlášku, kterou jednak doručil návrh zprávy o uplatňování územního plánu Záhoří veřejnosti, jednak vyzval veřejnost k uplatnění podnětů do zadání změny č. 3 územního plánu Záhoří. V reakci na to přišli následující požadavky, kdy v levém sloupci jsou přepsány požadavky a v pravém sloupci tabulky poté vyhodnocení pořizovatele a určeného zastupitele:

Číslo / autor písemnosti / č.j. / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro navazující změny č. 3 ÚP
--	--

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

13. Na základě výše uvedeného není součástí této zprávy o uplatňování územního plánu Záhoří za uplynulé období let 2021-2025 podnět na změnu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ani jiné nadřazené územně plánovací dokumentace.

Příloha:

- Zadání změny č. 3 územního plánu Záhoří

v Záhoří, dne 21.3.2025

Ing. Martin Formánek, starosta obce

Obec Záhoří
Horní Záhoří 8
397 01 Písek
IČO: 00250244
DIČ: CZ00250244

OBECNÍ ÚŘAD
398 18 ZÁHOŘÍ
okres Písek

Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele