

# Územní plán ZÁHOŘÍ

## ODŮVODNĚNÍ Finální podoba

TEXTOVÁ ČÁST

Projektant:

Atelier KA-21, Atelier M.A.A.T.

Generální projektant: Ing. Ladislav Mládek, IČO: 129 05 283  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., MBA  
Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D., MBA  
Projektant: Monika Juráčková

Červen 2017



## Obsah

|     |                                                                                                                                                                                    |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Postup při pořízení územního plánu                                                                                                                                                 | 4  |
| 2.  | Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území           | 5  |
| 3.  | Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 16 |
| 4.  | Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů                                                                                             | 16 |
| 5.  | Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů             | 20 |
| 6.  | Vyhodnocení splnění požadavku zadání                                                                                                                                               | 26 |
| 7.  | Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí                  | 37 |
| 8.  | Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5                                                                                                                                      | 38 |
| 9.  | Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly                                   | 42 |
| 10. | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty                                                                                                                         | 44 |
| 11. | Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území                                                                                         | 44 |
| 12. | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch                                                                                 | 60 |
| 13. | Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení                     | 62 |
| 14. | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)                                              | 63 |
| 15. | Rozhodnutí o námitkách včetně jeho odůvodnění                                                                                                                                      | 87 |
| 16. | Vyhodnocení uplatněných připomínek                                                                                                                                                 | 87 |
| 17. | Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části                                                                                      | 90 |

# 1. Postup při pořízení územního plánu

Dne 27. 10. 2015 zastupitelstvo obce rozhodlo o tom, že pořizovatelem nového územního plánu Záhoří bude Obecní úřad Záhoří, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností. To se stalo a následně byl pořizovatelem zpracován návrh zadání nového územního plánu, který byl dne 1. 2. 2016 rozeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jednotlivě a dále byl zveřejněn na úřední desce obce, jak ukládá ust. § 47 stavebního zákona. Termín na uplatnění požadavků je stanoven stavebním zákonem na 30 dnů. Byly uplatněny požadavky dotčených orgánů, byly kladně vypořádány 2 podněty občanů, byly kladně vypořádány požadavky občanů již dříve uplatněné v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a požaduje se respektovat požadavky dotčených orgánů, s upřesněním u požadavku Ministerstva dopravy na šíři koridoru pro jižní obchvat Záhoří a pro úpravy stávající silnice I/29. Zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 15. 3. 2016.

Následně projektant zpracoval návrh územního plánu Záhoří dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. pro společné jednání o návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona. Dokument byl převzat pořizovatelem v červnu roku 2016. Na základě výběrového řízení byla vybrána, coby zpracovatelka hodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, Ing. Hana Pešková. Hodnotitelce byl návrh ÚP předán na počátku července, během července a srpna probíhalo zpracování vyhodnocení vlivů. Závěry z vyhodnocení na doplnění textu výroku ÚP jsou do něho promítnuty modře, závěry požadující vypuštění určitých lokalit červeně. V této podobě je nyní návrh ÚP Záhoří vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj předkládán k projednání dle ust. § 50 stavebního zákona.

Dne 18. 8. 2016 pořizovatel zahájil společné jednání o návrhu ÚP podle ust. § 50 stavebního zákona, oznámení rozeslal jednotlivě na všechny dotčené orgány, krajskému úřadu a sousedním obcím. Veřejnost byla tentýž den informována prostřednictvím veřejné vyhlášky. Vyhláška byla též zveřejněna na webových stránkách obce Záhoří. Společné jednání bylo svoláno na 8. 9. 2016 do zasedací místnosti OÚ Záhoří. Kromě zástupců dotčených orgánů dorazila i veřejnost. Z jednání byl zpracován písemný zápis, který je součástí dokladové části. Bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, vč. souhlasu orgánu ochrany ZPF, a 3 připomínky. Po uplynutí lhůty požádal pořizovatel o vydání stanoviska KÚ OZZL dle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona. Toto stanovisko SEA, kladné s podmínkami, bylo vydáno dne 8. 11. 2016 pod č.j. KUJCK 147317/2016/OZZL/2. Následně pořizovatel požádal o stanovisko KÚ, OREG podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. To bylo vydáno dne 31. 1. 2017, také kladné. Následně, dne 6. 2. 2017 vydal pořizovatel pokyn projektantovi zahájit práce na dokumentaci návrhu pro veřejné řízení. Dokumentace byla pořizovateli předána dne 9. 3. 2017.

Veřejné řízení bylo zahájeno dne 21. 3. 2017 rozesláním oznámení místa a doby konání veřejného projednání dotčeným orgánům a sousedním a obcím a zveřejněním veřejné vyhlášky doručující dokumentaci návrhu ÚP Záhoří pro veřejné řízení a stanovující termín a místo veřejného projednání na úterý 2. května 2017 od 15:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Záhoří. Termín na stanoviska, námítky a připomínky je stanoven do 7 dnů ode dne veřejného projednání, uplynul tedy dne 9. 5. 2017. Stanoviska byla uplatněna jen 4, námitka žádná, připomínka žádná. Vzhledem k tomu, že pořizovatel a určený zastupitel neměli dne 24. 5. 2017 co vyhodnocovat z hlediska námitek a připomínek, bylo ten den rozesláno sdělení dotčeným orgánům a krajskému úřadu, že množina námitek a připomínek je nulitní, a tedy není k čemu vydávat stanovisko dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona. Následně pořizovatel vydal pokyn projektantovi k posledním úpravám dokumentace a dne 27. 6. 2017 bude územní plán Záhoří předložen zastupitelům k vydání. Pokud se tak stane, je předpoklad nabytí účinnosti ÚP Záhoří k 13. 7. 2017.

## 2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

#### 2.1.1. Vyhodnocení souladu s republikovými prioritami dle PÚR

| Bod PÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhvoří                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (14)    | Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.<br>Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. | Hodnoty jsou územním plánem vymezeny, jasně pojmenovány a ochráněny. Udržitelnost území je zajištěna podmínkami ochrany území. Klíčovým segmentem prosperity jsou plochy bydlení, stávající výrobní areály a turismus. ÚP pro obě dvě dává dostatečně slušný potenciál svými plochami a podmínkami využití. Obnova krajinných celků se děje navrženými revitalizačními opatřeními a to zejména v rovinných partiích a mělkých vodotečích. |
| (14a)   | Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Klíčové jsou plochy venkovského bydlení v sídlech a bydlení venkovského s jasnými vazbami na ornou půdu a její zemědělské využití.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| (15)    | Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tento problém v území nehrozí.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Bod<br>PÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vyhodnocení s ohledem na<br>řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (16)       | Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. | Podmínkami využití jsou nastaveny do jisté míry flexibilní regulativy, které umožňují určitou variabilitu funkcí.<br><br>Zvyšování kvality života je v územním plánu podpořeno návrhem ploch pro místní komunikace a plochy občanského vybavení.<br><br>Byly iniciovány pracovní besedy s lidmi, kde drtivá většina podnětů byla od jednotlivých osob. |
| (16a)      | Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ÚP vymezuje jak plochy pro bydlení, tak i plochy pro podnikání a rekreaci a pro tyto funkční celky stanovuje podmínky využití, podmínky ochrany.                                                                                                                                                                                                       |
| (17)       | Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ÚP takové problémy nedetekuje, plochy výroby a areály zemědělských farem umožňují relativně flexibilní spektrum možných služeb.<br><br>Jsou také nastaveny podmínky pro chátrající stavební fond formou funkční konverze.                                                                                                                              |
| (18)       | Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Podmínkami využití jsou nastaveny do jisté míry flexibilní regulativy, které umožňují určitou variabilitu funkcí. Vzhledem k tomu, že jde o venkovský prostor, není zde zcela jasná centrální vazba a jednotlivá sídla jsou do jisté míry autonomní. Správním centrem je sídlo Záhoří, kde je situována i základní občanská vybavenost.                |
| (19)       | Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Funkční plochy a jejich využití jsou v dostatečné míře flexibilní a rozmanité pro řadu                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Bod<br>PÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.</p> <p>Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>funkcí. Využití stávajícího potenciálu je v maximální možné míře uplatněno, rozvojové plochy pro výrobu jsou v ÚP podpořeny.</p> <p>Jsou navrženy plochy areálů pro funkční konverze.</p> <p>Plochy veřejné zeleně jsou vymezovány.</p>                                                      |
| (20)       | <p>Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.</p> | <p>Žádné takové rozvojové zásahy nejsou ÚP vymezeny, výjimku tvoří samostatný koridor obchvatu krajské silnice. Zde bude samostatně posuzován z hlediska dopadů SEA.</p> <p>Je vymezena řada krajinných opatření, které podporují rozmanitost krajiny, ekologickou funkci a funkčnost ÚSES.</p> |
| (20a)      | <p>Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>ÚP vymezuje dostatečně široké koridory volné krajiny, kde jsou navržena revitalizační opatření, včetně návrhu řešení plánu ÚSES.</p> <p>Jsou navrženy trasy účelových komunikací, které zajistí migrační propustnost krajiny pro člověka.</p>                                                |
| (21)       | <p>Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>ÚP vymezuje dostatečně široké koridory volné krajiny, kde jsou navržena revitalizační opatření, včetně návrhu řešení plánu ÚSES.</p>                                                                                                                                                         |

| Bod<br>PÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vyhodnocení s ohledem na<br>řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (22)       | Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Jsou vymezeny účelové komunikace v celém správním území, které převezmou mimo jiné i rekreační funkce. Jsou vymezena krajinná opatření vedoucí k zatraktivnění krajiny.                                                                                                                                                                             |
| (23)       | Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl. 25 PÚR ČR 2006) Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.                                                                    | Cestní síť je bohatě dimenzována pro řešení dopravní prostupnosti.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (24)       | Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II. 2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006) Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). | Území je dopravně uspokojivě napojeno na vyšší střediska osídlení. Navrhované rozvojové plochy zdaleka nekladou takové nároky na dopravní zatížení a řešením je zejména lokální požadavek na dopravní infrastrukturu místních komunikací.<br>Nadmístním požadavkem je trasování koridoru přeložky silnice I. třídy, která přebírá nadmístní význam, |
| (24a)      | Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.                                                                                                                                                                                                                                                            | Pro zemědělské areály jsou vymezena mezní pásma hygienické ochrany. Plochy jsou segregovány tak, aby nedošlo k jejich vzájemné kolizi.<br>Pro přilehlé plochy k nadmístní dopravní infrastruktury jsou stanoveny podmínky hygi-                                                                                                                     |



| Bod<br>PÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | enické ochrany.                                                                                                                                                                                                                                       |
| (25)       | <p>Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.</p> <p>V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rizika povodní zde nehrozí. Jsou vymezeny plochy pro zvyšování retenčních schopností území.                                                                                                                                                           |
| (26)       | <p>Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Není předmětem řešení.                                                                                                                                                                                                                                |
| (27)       | <p>Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.</p> <p>Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.</p> <p>Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.</p> | Jsou navrženy centrální systémy odkanalizování a zásobování vodou pro vyšší ochranu území. Rozvoj dopravní sítě je podpořen návrhem místních komunikací v sídlech a účelových komunikací v krajině, které budou dopravně propojovat jednotlivá sídla. |
| (28)       | <p>Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | V řadě ploch jsou vyžadovány podmínky prostorové koncepce s požadavky na technickou infrastrukturu. Jsou vymezeny plochy ochranných režimů.                                                                                                           |

| Bod PÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                                                                                   |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | soukromého sektoru s veřejností.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                             |
| (29)    | Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. | Vymezeny jsou účelové a místní komunikace v sídlech i v krajině pro zvýšení celkové mobility obyvatel. Přeložka nadřazené komunikací je vymezena koridorem. |
| (30)    | Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Jsou vytvořeny podmínky pro centrální systémy čištění a zásobování vodou.                                                                                   |
| (31)    | Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | V podmínkách využití jsou přípustné lokální zdroje výroby elektrické energie, které umožní decentralizovat soustavu.                                        |

## 2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou **Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje** (dále jen „ZÚR“), které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26 dne 13. 9. 2011 a nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011, ve znění 5. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 9. 3. 2017.

Následující názvy a značení kapitol vychází z členění struktury textové části ZÚR.

### a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vč. zohlednění priorit stanovených v PÚR

| Bod ZÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                                                            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)     | Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území. | Posílení sociální soudržnosti má být zakotveno rovněž v řadě potenciálních ploch k bydlení a ploch občanské vybavenosti. Navrženými krajinnými opatřeními jsou podpořeny rovněž pilíře ochrany životního prostředí a |

| Bod<br>ZÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vyhodnocení s ohledem na řešení<br>ÚP Záhoří                                                                                                                                                            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | také sociální soudržnosti – setkávání lidí v krajině, rekreace.                                                                                                                                         |
| (2)        | Řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje reaguje na polohu Jihočeského kraje v rámci České republiky, na návaznosti na území sousedních států Německa a Rakouska, zohledňuje schválenou Politiku územního rozvoje ČR 2008 a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů – příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.                                                                               | ÚP nepředpokládá existenci záměrů s výrazně negativními vlivy a záměry mají podmínky funkční a prostorové regulace. Výjimku tvoří přeložka krajské komunikace, která bude prověřena samostatnou SEA.    |
| (3)        | Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění příznivého <b>životního prostředí</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
|            | a. vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“),                                                                                    | Tato opatření jsou podpořena návrhem krajinných opatření.                                                                                                                                               |
|            | b. minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,                                                                                                                                                                                           | Jsou vymezeny plochy ke zvýšení retenčních schopností, preferovány jsou centrální systémy pro potřeby pitné vody, zábory se omezují na znehodnocené pozemky a také na doplňování urbanistické koncepce. |
|            | c. zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,                                                                                                                      | Zajištěno prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy), navržena krajinná opatření.                                                                                         |
|            | d. vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami, | Jsou vymezeny pásy nelesní zeleně a vymezeny jsou i nové vodní plochy. Jsou vymezena i protipovodňová opatření, chránící lidské majetky a životy.                                                       |
|            | e. vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHO-PAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje                                                                                                                                                                                                                               | Umožněny jsou centrální systémy zásobování vodou, jsou vymezeny plochy pro retenci a jsou vymezeny pásy zeleně v krajině, opět                                                                          |

| Bod ZÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | s požadovanou ochranou přírodních vodních poměrů v území.                                                                                                                                                                                  |
| f.      | podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nejsou vymezovány žádné plochy, které by znamenaly kontaminaci nad rámec běžných limitů                                                                                                                                                    |
| g.      | podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Jsou vymezena krajinná opatření, jsou minimalizovány zásahy ve volné krajině.                                                                                                                                                              |
| (4)     | Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění <b>hospodářského rozvoje</b> kraje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                            |
| a.      | situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci,                                                                                                                                                                                                                                                      | Úměrně potenciálu sídla jsou vymezeny plochy pro podnikání, které navazují na plochy stávající a řeší zejména lokální potřeby obyvatel. Také jsou vymezeny plochy přestaveb.                                                               |
| b.      | upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields,                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dostatečně flexibilními podmínkami využití jsou stávající plochy nastaveny tak, aby vyhověly měnícím se podmínkám. Jsou vymezeny plochy k funkční transformaci, aby se dosáhlo vyššího využití již zainvestovaného rozvojového potenciálu. |
| c.      | zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku, | Jsou vymezeny cestní sítě pro možný rozvoj turistického potenciálu, krajinná opatření ve volné krajině.                                                                                                                                    |
| d.      | vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Podmínky využití v krajině jsou dostatečně flexibilní pro různé formy rekreačního i hospodářského využití v ÚP.                                                                                                                            |
| e.      | vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.                                                                                                                                                                                                                                            | Není předmětem řešení.                                                                                                                                                                                                                     |

| Bod<br>ZÚR | Priority                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vyhodnocení s ohledem na řešení<br>ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (5)        | Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění <b>sociální soudrž-<br/>nosti obyvatel</b> :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                            |
| a.         | vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, pro-<br>sazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkov-<br>skými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde<br>dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodno-<br>tami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty dané-<br>ho území,                                                                                                                                                                                                  | Nejsou vymezeny takové rozvojo-<br>vé plochy, které by znamenaly<br>tenzi mezi složkami životního a<br>sociálního prostředí.                                                                                                               |
| b.         | vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování neza-<br>městnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především<br>posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na<br>diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotli-<br>vých obcí,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rozvoj ploch k bydlení je propor-<br>cionální k rozvoji ploch<br>s podnikáním a také opatřeními<br>v krajině. Nejsou zde nadřadkově<br>posíleny žádné složky, které by<br>byly řešeny na úkor ostatních<br>ploch.                          |
| c.         | při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy<br>využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v<br>zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet<br>negativním vlivům suburbanizace,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Podmínky využití jsou dostatečně<br>flexibilní, aby i na plochách byd-<br>lení bylo možné za určitých pod-<br>mínek řešit podnikání. V rámci<br>ploch pro výrobu jsou nastaveny<br>dostatečně flexibilní funkce pro<br>různé formy výroby. |
| d.         | vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sí-<br>del, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní<br>struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických<br>sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních<br>památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a<br>vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památko-<br>vých zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původ-<br>ního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového<br>uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské<br>urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty<br>nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zacho-<br>vání originality původního architektonického výrazu a prostoro-<br>vého uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního<br>dědictví, | Hodnotné enklávy sídel jsou<br>ochráněny přísnějšími podmínkami<br>využití prostorových regulativů,<br>jsou vymezeny kulturní a přírod-<br>ní hodnoty.                                                                                     |
| e.         | vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných<br>ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v<br>územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lid-<br>ských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asa-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hodnotné enklávy sídel jsou<br>ochráněny přísnějšími podmínkami<br>využití prostorových regulativů.                                                                                                                                        |

| Bod ZÚR | Priority                                                                                    | Vyhodnocení s ohledem na řešení ÚP Záhoří |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|         | novat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území,                        |                                           |
| f.      | při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví. | Jsou stanoveny výstupní limity ochrany.   |

**b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)**

Správní území obce Záhoří je součástí rozvojové osy Písecko-Táborské N-OS4. ZÚR stanovují tyto zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území:

| Zásady                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Naplnění zásad v ÚP Záhoří                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>řešit dopravní záměry silnic I/19 a I/29 s ohledem na jejich polohu a plánovaná technická řešení a jejich územní souvislosti,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>V ÚP jsou tyto záměry vymezeny jako koridor dopravní infrastruktury K.DI.1 – K.DI.6.</p> <p>Je také vymezen koridor K.DI.7 a K.DI.8 pro homogenizaci stávající silnice I/29.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tj. zejména do oblasti Bernartic, přičemž v části, kde rozvojová osa prochází územím specifické oblasti Orlicko, je zároveň nutno zohlednit zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro tuto oblast a do specifické oblasti Orlicko situovat socioekonomické aktivity šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu.</li> </ul> | <p>ÚP vymezuje dostatečné množství ploch bydlení, které mají výbornou dopravní dostupnost na město Písek, kde je dostatek pracovních míst.</p>                                      |

**c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu**

Správní území obce Záhoří nespadá do žádné specifické oblasti.

**d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno**

Řešeného území se týká následující:

## Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)

| ÚSES nadregionálního a regionálního významu                        | Zpracování do ÚP Záhoří                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nadregionální biokoridor <b>NBRK 176</b><br>Dědovické stráně – K60 | Prvky ÚSES jsou v ÚP vymezeny hranicí, která respektuje hranice uvedené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, případně byly hranice mírně upraveny v souvislosti s usazením hranic na parcely. |
| Regionální biocentrum <b>RBC 4017</b><br>Svatonický vrch           |                                                                                                                                                                                                         |

## Dopravní infrastruktura

| záměr                                                                                                                                                                          | Zpracování do ÚP Záhoří                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| D11/4, úsek Písek – Dolní Novosedly, nová silnice, narovnání stávajících serpentín v prostoru u kamenolomu, koridor proměnné šíře 100–450m z důvodu složité morfologie terénu. | V ÚP je vymezen jako koridor dopravní infrastruktury <b>K.DI.1</b> a <b>K.DI.2</b> . |
| D11/5, obchvat Záhoří, nová silnice, koridor vymezen jižně od zastavěného území obce Záhoří mezi tímto zastavěným územím a sídlem Třešně, šířka koridoru 200m.                 | V ÚP je vymezen jako koridor dopravní infrastruktury <b>K.DI.3</b> – <b>K.DI.6</b> . |

## 2.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### 2.3.1. Postavení obce v sídelní struktuře

Obec je přirozeným centrem svého správního území. Obec je z hlediska základní i běžné občanské vybavenosti plně soběstačná. Vyšší občanská vybavenost, jako nemocnice a střední školy, jsou situovány v 6 km vzdáleném Písku. V těchto oblastech vybavenosti se nepředpokládá posílení významu, není to ekonomicky účelné. Obec má připraveny rozvojové plochy související zejména s důrazem na podnikání a bydlení, ke kterému jsou zde výhodné geografické vazby nadmístního významu. Dá se tedy očekávat o něco vyšší dynamika z hlediska bydlení.

### 2.3.2. Širší vztahy ÚSES

Všechny návaznosti ÚSES na okolní vazby ÚSES v jiných správních územích jsou zajištěny díky tomu, že ÚP Záhoří respektuje Plán ÚSES pro ORP Písek.

Některá sousední územně plánovací dokumentace je staršího data a přesně nerespektuje Plán ÚSES pro ORP Písek, proto se na některých místech objevují nenávaznosti. Konkrétně se jedná o územní plány obcí Temešvár, Vrcovice a Vlastec. Buď chybí návaznost zcela, nebo jde o drobné odchylky při navazování. Tyto problémy budou vyřešeny v rámci zpracování nové územně plánovací dokumentace těchto obcí, kde bude přesně respektován Plán ÚSES (alespoň na hranicích správních území).

### 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

#### 3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

|     | Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.                                                                                                                                                                                     | ÚP posiluje úměrně všechny tři pilíře, posiluje opatření v krajině, vymezuje plochy pro bydlení a také pro podnikání formou občanské vybavenosti a rekreace.                               |
| (2) | Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.                                                                                                                                                                                                                 | Funkční rozložení složek je navrženo tak, aby rovnoměrně vykrývalo potřeby prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Plochy jsou rovnoměrně a funkčně diverzifikovaně vymezeny.    |
| (3) | Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Není záležitostí projektanta.                                                                                                                                                              |
| (4) | Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. | Všechny tyto cíle ÚP splňuje. Věnuje se krajině, vrací jí původní vitalitu, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení a podnikání, funkčně transformuje zanedbané a chrání hodnoty území. |
| (5) | V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygi-                 | Výčet staveb ve volné krajině je zúžen nad rámec zákona.                                                                                                                                   |



|     | Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona                                                                                                                                                                                                                | Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Záhoří |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|     | enická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. |                                                   |
| (6) | Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.                                                                                                                                        | Je přípustné.                                     |

### 3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

|    | Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona                                                                                                                                                                                                          | Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Záhoří                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,                                                                                                                                                                                     | Jsou vymezeny přírodní a kulturní hodnoty.                                                                |
| b) | stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,                                                                                                                                                               | Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání.                                               |
| c) | prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, | V rámci besed s občany, nad pracovními mapami, společnými jednáními, byly požadavky a problémy prověřeny. |
| d) | stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,                                                                                          | Jsou stanovena kritéria pro udržení hodnot.                                                               |
| e) | stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,                                                                                                                       | Tyto podmínky jsou stanoveny.                                                                             |
| f) | stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),                                                                                                                                                                                                                | Etapizace je stanovena.                                                                                   |
| g) | vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,                                                                                                             | Tyto podmínky jsou stanoveny.                                                                             |
| h) | vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,                                                                                                                                                                                      | Tyto podmínky se snaží nastavit flexibilnější pojetí podmínek využití.                                    |

|    | Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona                                                                                                                                    | Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Záhoří             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| i) | stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,                                                                                                              | Jsou stanoveny podmínky prostorového a plošného uspořádání.   |
| j) | prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,                                                                            | Je stanovena koncepce využití kanalizace a vodovodu.          |
| k) | vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,                                                                                                                                       | Jsou stanoveny podmínky.                                      |
| l) | určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,                                                                                                                          | Takové záměry nejsou vyžadovány.                              |
| m) | vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak, | Není předmětem ÚP.                                            |
| n) | regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,                                                                                                                                        | Není předmětem ÚP.                                            |
| o) | uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.                                                                                   | Jsou stanoveny hodnoty s přísnějšími prostorovými podmínkami. |

## 4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

ÚP Záhoří plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, je oproti požadavkům §§ 4 – 19 vyhlášky 501/2006 Sb. doplněno rozdělení ploch zejména pro bydlení na PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru, PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru s ochranným režimem a PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech – městské a příměstské, a to v souladu s ustanovením § 3 odst. (4) této vyhlášky 501/2006 Sb. Důvodem je to, že obec Záhoří zahrnuje do svého správního území více sídel s odlišnou urbanistickou strukturou, kdy např. západní část Horního Záhoří odpovídá městské čtvrti rodinných domků, zatímco návesní prostor Dolního Záhoří je pak ryze vesnickým rurálním prostorem se zachovalou vesnickou architekturou a dochovaným urbanistickým měřítkem vesnického sídla. Proto je centrální část Dolního Záhoří řazena do subtypu "PLOCHY BYDLENÍ venkovského charakteru s ochranným režimem". Dále je podrobnější členěna dopravní infrastruktura a to na subtypy PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční, PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY místní komunikace, PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY účelové komunikace a PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY železniční. Je zde velký rozdíl mezi charakterem plochy pro silnici I. třídy s dokonalým asfaltovým povrchem, která je navíc velkou migrační bariérou jak pro obyvatele, tak pro živočichy, a polní cestou, která naopak vytváří vhodný a přirozený biotop pro migraci živočichů ve volné krajině, proto je zde silniční doprava takto podrobně členěna, kdy železnice je svébytným fenoménem dopravy a má urbanisticky zcela jiné konsekvence než polní cesta nebo účelové komunikace. V nezastavitelném území je dodrženo dělení dle vyhlášky 501/2006 Sb. přesně, nebylo přistoupeno k dělení na ornou půdu a trvale travní porosty, jak je jinde běžné. V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch došlo ještě k samostatnému vymezení typu funkčního využití ploch PLOCHY ZELENĚ soukromá a vyhrazené a to s ohledem na uchování dostatečné míry zelených ploch v rámci intravilánů jednotlivých zeleň. Ostatně, typ využití plochy sídelní zeleně obsahuje i datový model ÚAP Jihočeského kraje. Konečně, ze stejného důvodu, byl typ funkčního využití PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ rozdělen ještě na subtyp PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň. Plochy hřbitova byla vydělena z ploch občanského vybavení, je to velmi svébytný typ občanské vybavenosti mající vlastní ochranné pásmo a zcela jiné požadavky na pietu a respekt k místu než např. škola nebo prodejna potravin.

## **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů**

ÚP Záhoří je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4 – 19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití (odůvodnění proč tomu tak je, viz předchozí kapitola).

ÚP Záhoří respektuje požadavky

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Jihočeského kraje, o tom, že bude návrh ÚP Záhoří posouzen z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona v rozsahu dle přílohy stavebního zákona a vzhledem k výše uvedenému tedy bude provedeno komplexní vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. (bez části B., hodnocení NATURA),
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 50 a § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky,
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky,
- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

## 5.2. Přezkoumání souladu se stanovisky dotčených orgánů

### 5.2.1. Společné jednání

#### Vypořádání STANOVISEK uplatněných k návrhu ÚP Záhoří během společného projednání

| Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum<br>Obsah (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu návrhu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1 / MD / 648/2016-910-UPR/2 / 10. 10. 2016</b></p> <p>Silniční doprava:</p> <p>V návrhu ÚP je zapracován koridor pro přeložku I/29 v úseku „Písek – obchvat Záhoří“ dle aktualizace ZÚR JČK, a tedy dle našich požadavků. V úseku „Záhoří – Podolí I“ byl v ZÚR JČK dříve řešen koridor pro umístění VPS silnice I/29 v šíři koridoru 100m pro „homogenizaci“ na kategorii S11,5/70. Pro velkou podrobnost byl tento úsek ze ZÚR v aktualizaci vyjmut. V ÚP Záhoří by však měl být tento koridor zahrnut v celém spojitém úseku, a to nejen v grafické části, ale i v textové části ÚP. Koridor pro úpravu stávající silnice I/29 jsme požadovali vymezit i v zadání ÚP Záhoří a i navazujícím úseku na správním území obce Dolní Novosedly, a to v šířce 50m od osy pozemní komunikace na obě strany.</p> <p>Železniční, letecká a vodní doprava:</p> <p>Bez připomínek.</p> | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Koridor bude vymezen v šíři 100m, 50m na každou stranu od osy komunikace, s výjimkou zastavěného území sídla Jamný, to bude vyříznuto. Koridor bude vymezen podél stávající silnice I/29 jen tam, kde není vymezen obchvat Záhoří, tj. tam, kde se plánovaná trasa vrací do dnešní trasy silnice I/29. Obchvat Záhoří zůstane vymezen tak, jak je.</p> |
| <p><b>2 / KHS / KHSJC 22665/2016/HOKPI/ 29. 9. 2016</b></p> <p>S předloženým návrhem ÚP Záhoří se souhlasí. KHS požaduje v souvislosti s umístěním nových chráněných venkovních prostor, chráněných venkovních prostor staveb a chráněných vnitřních prostor staveb respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních cest, OP elektrických vedení VVN a VN, OP trafostanic VN/NN, OP ČOV, OP zemědělských areálů, apod.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>3 / MěÚ Písek, OD / MUPI/2016/31450/Kv-PR/26 / 26. 9. 2016</b></p> <p>1) Napojení navržených lokalit na silniční III. třídy řešit pokud možno pomocí stávajících sjezdů, které jsou v souladu s příslušnými předpisy.</p> <p>2) V dalším stupni ÚPD je nutné prokázat dopravní napojení u ploch, pro které je navrhováno dopravní napojení z okolních ploch, ke kterým je navrhována nově místní či</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>1) Bude vloženo do výrokové části ÚP jako tzv. výstupní limita v uvedeném znění.</p> <p>2) Bude vloženo do zadání požadovaných územních studií a do výroku jako tzv. výstupní limita do kap. týkající se koncepce</p>                                                                                                                                  |

| Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum<br>Obsah (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu návrhu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>veřejná účelová komunikace.</p> <p>3) Za současného stavu je silnice II/138 od Doběšic napojena na silnici I/29 u fotbalového hřiště v Horním Záhoří šikmým nenormovým napojením v nevhodném místě z hlediska rozhledových poměrů. Doporučujeme proto v návrhu ÚP zachovat návrhovou plochu DS-N východně od stávající křižovatky jako plochu dopravní infrastruktury silniční pro budoucí napřímení silnice II/138 a posunutí křižovatky směrem z obce – v optimálním případě vstřícně proti návrhové ploše DSm-N4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>dopravní infrastruktury.</p> <p>3) Plocha DS-N zůstane zachována, do textové části výroku do kap. týkající se koncepce dopravní infrastruktury bude doplněno, že optimálním řešením této křižovatky je kolmé křížení silnice I/29 a II/138 na jižní straně, resp. DSm-N4 na severní straně.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>4 / MěÚ Písek, OŽP / MUPI/2016/31451 / 26. 9. 2016</b></p> <p>1. Stanovisko orgánu ochrany přírody: s plochami v návrhu ÚP se souhlasí, za podmínky respektování navržených regulativů pro výstavbu.</p> <p>2. Stanovisko SSL: u všech nově vymezovaných zastavitelných ploch požadujeme vymezení těchto ploch mimo 50m ochranné pásmo lesa, v případech, kdy zpracovatel přesto vyhodnotí umístění funkční plochy v bližší vzdálenosti, požadujeme regulovat v textové části ÚP u všech těchto ploch umístění stavby hlavní (např. RD a BD, průmyslové a rekreační objekty, stavby občanské vybavenosti apod.) v odstupové vzdálenosti min. 25m, umístění staveb vedlejších (např. ČOV, doplňkové stavby, zahradní domky, pergoly, garáže, zpevněné plochy a oplocení) min. 10m od okraje lesa.</p> <p>V případech umístování staveb přímo na PUPFL požadujeme respektovat ust. § 14 odst. 1 lesního zákona, tj. navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany ŽP a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.</p> <p>3. Stanovisko orgánu ochrany ZPF: uplatňuje KÚ JČK.</p> <p>4. Stanovisko vodoprávního orgánu: nemáme námitek, návrh řeší novou kanalizaci i centrální ČOV v Záhoří.</p> <p>5. Stanovisko v oblasti odpadového hospodářství: k návrhu ÚP Záhoří nemáme z hlediska zákona o odpadech připomínky.</p> | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>1. Děkujeme, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p>2. Bude doplněno do výrokové části ÚP jako tzv. výstupní limita využití území a dále bude doplněno do tabulky popisující individuální charakteristiky jednotlivých zastavitelných ploch na str. 10 a následujících v kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.</p> <p>3. Bereme na vědomí.</p> <p>4. Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p>5. Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> |
| <p><b>5 / MO / 89847/2016-8201-OÚZ-LIT/ 12. 9. 2016</b></p> <p>MO souhlasí s předloženým návrhem ÚP Záhoří za předpokladu zapracování do textové i grafické části návrhu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Doplnit jako tzv. výstupní limitu do výrokové části územního plánu text: „Ve správ-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum<br>Obsah (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu návrhu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>jevu 082 (pro nadzemní stavby) tímto způsobem: Zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní výstavbu přesahující 50m nad terénem – v tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 50m nad terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, totéž platí pro stavby přesahující 100m nad terénem a 150m nad terénem, a jevu 102 (vzdušný prostor MO ČR), který se dotýká celého správního území, a požadujeme tedy zpracovat tento limit do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendou Koordinačního výkresu: „Celé správní území je situováno ve vzdušném prostoru MO ČR“.</p> | <p>ním území Záhoří lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 50m nad terénem jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, totéž platí pro stavby přesahující 100m nad terénem a 150m nad terénem.”</p> <p>Doplnit nad legendu Hlavního výkresu, Koordinačního výkresu a do textové části výroku jako tzv. výstupní limitu text: „Celé správní území je situováno ve vzdušném prostoru MO ČR“.</p> |
| <p><b>6 / HZS / HSCB-4780-2/2016 UO-PI / 29. 8. 2016</b></p> <p>HZS Jihočeského kraje, na základě posouzení dané dokumentace, v souladu s ust. § 31 odst. 4 zákona o požární ochraně, vydává souhlasné koordinované stanovisko.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Děkujeme, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>7 / MŽP / 56438/ENV/16 / 13. 9. 2016</b></p> <p>MŽP, odbor výkonu státní správy II, posoudilo návrhu ÚP Záhoří a vzhledem k tomu, že je v návrhu uvedeno a respektováno poddolované území po těžbě zlatonosné rudy č. 1732 Svatonice – Brložnice, nemá z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství žádné připomínky.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Děkujeme, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>8 / KÚ OZZL, ZPF / KUJCK 144516/2016 OZZL/2 4. 11. 2016</b></p> <p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů posoudil předloženou dokumentaci – návrh ÚP Záhoří a dodatečně v souladu s § 5 odst. 2 zákona uděluje souhlas s předloženým návrhem ÚP Záhoří s předpokládaným záborem ZPF 73,80 ha, a to v katastrálních územích: Horní Záhoří u Písku – 34,04 ha, Jamný – 25,15 ha, Kašina Hora – 7,95 ha, Svatonice – 6,65 ha.</p>                                             | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Děkujeme, bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 5.2.2. Veřejné řízení

### Vypořádání STANOVISEK uplatněných k návrhu ÚP Záhoří během veřejného řízení

| Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum podání<br>Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ<br>Pokyny pro úpravu ÚP pro vydání                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 / MěÚ Písek, OD / MUPI/2017/12373/Kv-PR/41 / 27.3.2017</b><br><br>Ve věci „návrhu územního plánu Záhoří“ nemáme zásadních připomínek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>RESPEKTOVAT</b><br><br>Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci návrhu ÚP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2 / MěÚ Písek, OŽP / MUPI/2017/12545 / 13.4.2017</b><br><br><b>1. Stanovisko orgánu ochrany přírody:</b><br>K návrhu územního plánu obce Záhoří bylo již dne 26. 9. 2016 vydáno souhrnné stanovisko MUPI/2016/31451. Požadujeme jeho respektování a rovněž respektování a zapracování závěrů z „Vyhodnocení vlivů územního plánu ZÁHOŘÍ na životní prostředí“ zpracovaného Ing. Hanou Peškovou, DHW s.r.o, v červenci 2016.<br><br><b>2. Stanovisko orgánu státní správy lesů</b><br>Požadujeme respektování souhrnného stanoviska k návrhu územního plánu obce Záhoří vydaného dne 26.09.2016 pod č.j. MUPI/2016/31451.<br><br><b>3. Stanovisko orgánu ochrany ZPF</b><br>Dle ust. § 5 odst. 2 a § 17a odst. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad.<br><br><b>4. Stanovisko vodoprávního orgánu</b><br>K návrhu územního plánu obce Záhoří bylo dne 26. 9. 2016 vydáno Souhrnné stanovisko MUPI/2016/31451. K návrhu nemáme další připomínky.<br><br><b>5. Stanovisko orgánu odpadového hospodářství</b><br>K návrhu územního plánu obce Záhoří nemáme Z hlediska zákona o odpadech připomínky. | <b>RESPEKTOVAT</b><br><br>Děkujeme za kladné stanovisko, závěry SEA byly promítnuty do dokumentace, mírně upravená dokumentace pro veřejné jednání byla opět podrobena hodnocení SEA a to opět s kladným výsledkem, hodnotitelka konstatovala, že, cituji: „Návrh ÚP Záhoří nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví je tedy konečný návrh ÚP Záhoří pro veřejné řízení akceptovatelný.“<br><br>Stanovisko je plně respektováno.<br><br>Bude respektováno stanovisko KÚ JČK.<br><br>Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci návrhu ÚP.<br><br>Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci návrhu ÚP. |
| <b>3 / MO / 93725/2017-8201-OÚZ-LIT / 28. 4. 2017</b><br><br>Ministerstvo obrany – Česká republika, souhlasí s předloženým „Návrhem územního plánu“ Záhoří.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>RESPEKTOVAT</b><br><br>Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci návrhu ÚP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum podání<br>Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ<br>Pokyny pro úpravu ÚP pro vydání                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>4 / KÚ OREG / KUJCK 58510/2017/OREG / 9. 5. 2017</b></p> <p>Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že ve změněných částech návrhu ÚP Záhoří</p> <p>a) nedochází k rozporu s PÚR, neboť změněné části návrhu ÚP Záhoří se nedotýkají záměru dopravní infrastruktury S13 vymezeného v PUR,</p> <p>b) nedochází k rozporu se ZÚR Jihočeského kraje, ve znění 1., 2., 3. a 5. aktualizace, protože změněné části návrhu ÚP Záhoří se nedotýkají záměrů nadmístního významu; doplnění koridoru dopravní infrastruktury pro homogenizaci silnice I. třídy I/29 je v souladu s odst. (58) bodem 1. písm. g. ZÚR,</p> <p>c) dochází ke kolizi z hlediska širších územních vztahů, jelikož změněné části návrhu se dotýkají širších vztahů v oblasti vymezení nového návrhového koridoru pro homogenizaci silnice I/29; tento koridor nemá v rámci územně plánovacích dokumentací obcí Temešvár a Dolní Novosedly návaznost a ani z odůvodnění návrhu ÚP Záhoří není zřejmé, proč k těmto nenávaznostem dochází a jak budou dále řešeny.</p> | <p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci návrhu ÚP.</p> <p>Děkujeme za kladné stanovisko, bez požadavků na změny v dokumentaci návrhu ÚP.</p> <p>Bude doplněno do odůvodnění na str. 47 v tomto znění: „Tyto koridory nemají nyní návaznost v sousedních ÚPD obcí Temešvár a Dolní Novosedly, ale je zde dohoda mezi obcemi, že v rámci jejich navazujících změn ÚP a v rámci zpráv o uplatňování jejich ÚP bude doplněna podmínka doplnit tyto koridory pro homogenizaci silnice I/29 to jejich ÚPD“.</p> |

## 6. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh ÚP Záhoří je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce Záhoří dne 15. 3. 2015. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a zapracovány v návrhu, aniž by se uvedený návrh dostal do rozporného pojetí se zadáním. Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitolami zadání byly vyřešeny takto:

Následující názvy a značení kapitol vychází z členění struktury textové části zadání ÚP.

**a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

**a) 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

- Z APÚR (Politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat
- republikové priority územního plánování,
- z konkrétních požadavků APÚR je správní území Záhoří dotčeno pouze záměrem S13, bod (122), písm. b) tj. vymezení silnice Písek–Tábor–D3–Pelhřimov–D1.

➤ Soulad s APÚR vyhodnocen v kap. 2.1 odůvodnění ÚP.

- Z AZÚR (Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:
- Stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.
- Zahrnutí Záhoří do rozvojové osy Písecko – Tábořská s těmito zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OS4
- řešit dopravní záměry silnic I/19 a I/29 s ohledem na jejich polohu a plánovaná technická řešení a jejich územní souvislosti,
- rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tj. zejména do oblasti Bernartic, přičemž v části, kde rozvojová osa prochází územím specifické oblasti Orlicko, je zároveň nutno zohlednit zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro tuto oblast a do specifické oblasti Orlicko situovat socioekonomické aktivity šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu.
- Vymezení záměru D11/5 na silnici I/29, obchvat Záhoří, nová silnice, koridor vymezen jižně od zastavěného území obce Záhoří mezi tímto zastavěným územím a sídlem Třešně, šířka koridoru 200m.
- NRBK 176 Dědovické stráně – K60, k.ú. Svatonice,
- Vymezení RBK vloženého do NRBK s kódem 4017, název Svatonický vrch, dotčená k.ú. Držov, Horní Záhoří u Písku, Svatonice.

➤ Soulad s AZÚR vyhodnocen v kap. 2.2 odůvodnění ÚP.

➤ Záměr D11/5 vymezen jako koridor dopravní infrastruktury K.DI.3 – K.DI.6.

➤ Prvky ÚSES jsou v ÚP vymezeny.

- Z ÚAP JČK (Územně analytické podklady Jihočeského kraje ve znění 3. aktualizace (datum 25. 6. 2015, zdroj: Krajský úřad – Jihočeský kraj) je nutné respektovat nebo řešit v rámci ÚP tyto dále identifikované limity, hodnoty, problémy a záměry:
  - komunikace II/138, Zvíkovské Podhradí, Záhoří, Oslov, Kluky, Dolní Novosedly,
  - D11/6 Temešvár – komunikace I/29, 3. akt. ÚAP Písek, silnice I. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území, návrh zastavitelného území křížuje záměr silnice I. třídy, záměr D11/6 – homogenizace silnice I/29 – úsek Záhoří – Podolí I, vyřazeno z návrhu 1. akt. ZÚR, neřešit v ZÚR, záměr D11/6 nenaplnuje atributy nadmístnosti (viz bod 208. odůvodnění 1. akt. ZÚR JČK), řešit v ÚP.
  - D11/5, Záhoří – obchvat – komunikace I/29, 3. akt. ÚAP Písek, záměr silnice I. třídy křížuje zastavěné území, návrh zastavitelného území křížuje záměr silnice I. třídy, neřešit v ZÚR, nejprve prověřit možnost upřesnění navrženého koridoru v ÚP,
  - Záhoří – ochranné pásmo vodního zdroje, 3. akt. ÚAP Písek, zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje, neřešit, jedná se střet stávajícího zastavěného území a stávajícího OP – není řešitelné nástroji územního plánování.
    - Uvedené limity jsou v ÚP respektovány.
    - Záměr homogenizace silnice I/29, úsek záhoří – Podolí I, je umožněn vymezením koridoru **K.DI.7** a **K.DI.8**.
- Z ÚAP ORP Písek (AKTUALIZACE 2014, Doc. Ing. Lubor Hruška, Ph.D. a kolektiv, PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., zdroj Městský úřad Písek) vyplývají tyto problémy k řešení v ÚPD:
  - Soulad s AZÚR (rozvojová osa) vyhodnocen v kap. 2.2 odůvodnění ÚP.
  - Uvedené limity jsou v ÚP respektovány.
  - Záměr D11/5 vymezen jako koridor dopravní infrastruktury **K.DI.3** – **K.DI.6**.
  - Záměr homogenizace silnice I/29, úsek záhoří – Podolí I, je umožněn vymezením koridoru **K.DI.7** a **K.DI.8**.
  - Problém exhalací ze silnice I. třídy a křižování zastavěného území touto silnicí je řešen vymezením koridorů pro obchvat sídla Záhoří.
  - ÚP vymezuje plochu pro ČOV v Dolním Záhoří.
  - Nízká míra podnikatelské aktivity je řešena vymezením několika ploch výroby a skladování (plochy zastavitelné i plochy přestavby). Flexibilní nastavení regulativů funkčních ploch také umožňuje provozovat různé menší podnikatelské aktivity i v rámci ploch bydlení.
- Z provedených doplňujících P+R vyplynuly tyto dále uvedené problémy k řešení v ÚPD – viz příloha č. 2. Tyto konkrétní problémy budou řešeny projektantem v návrhu s tím, že při řešení budou zohledněny všechny limity využití území a všechny, zejména přírodní, hodnoty v území. Při vymezování zastavitelných ploch bude striktně vycházeno z podmínky návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy v dnešním účinném územním plánu Záhoří.
  - Řešení popsáno v příloze č. 2 na konci této kapitoly odůvodnění (na str. 25).
- Dále byly během veřejného projednání uplatněny další požadavky občanů, které jsou shrnuty v příloze č. 3.

➤ Řešení popsáno v příloze č. 3 na konci této kapitoly odůvodnění (na str. 30).

- Do návrhu nového ÚP budou primárně převzaty již vymezené zastavitelné plochy dle dnešního účinného územního plánu. Zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužity, ani není zájem je k výstavbě využít, budou redukovány, resp. bude prověřena možnost jejich vypuštění z návrhu ÚP zejména s ohledem na třídu ochrany ZPF.

➤ Respektováno.

**a) 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**

- Navrhnout a upřesnit koridor silnice I/29 v úseku Dolní Novosedly – Temešvár, jižní obchvat Záhoří.

➤ Pro jižní obchvat Záhoří vymezen koridor dopravní infrastruktury K.DI.3 – K.DI.6.

- Navrhnout lepší napojení stávající silnice II/138 na dnešní vedení silnice I/29 v prostoru pod fotbalovým hřištěm.

➤ Vymezena plocha Z.ZÁ.6 pro úpravu této stykové křižovatky. Plocha také vymezena jako VPS.

- Prověřit možnost řešení liniových závad na silnici II/138 při průchodu intravilánem Dolního Záhoří.

➤ ÚP nevymezuje konkrétní řešení liniových závad, ale umožňuje řešit úpravy silnice II/138 v rámci přípustného využití všech funkčních ploch (viz úvod kapitoly 6 výroku, str. 28).

- Napojení nově navržených zastavitelných ploch na pitnou vodu v sídlech Horní Záhoří, Dolní Záhoří, Jamný a Kašina Hora bude řešeno napojením na centrální vodovod, pro sídla Svatonice a Pazderna je napojení ekonomicky nereálné, lze akceptovat individuální řešení zásobování pitnou vodou (vlastní vrty nebo studně). Vodovod ze Záhoří do sídel Kašina Hora a Jamný je vybudován.
- Počítat s umístěním nové ČOV na pozemku 712/24 a sousedních vč. dopravního napojení na východním okraji Dolního Záhoří s tím, že do této ČOV bude svedena splašková kanalizace stávajících zastavěných ploch i nově navržených zastavitelných ploch v sídlech Horní Záhoří, Dolní Záhoří, a s tím, že v sídlech Svatonice, Kašina Hora, Jamný a Pazderna bude připuštěn individuální způsob likvidace splaškových odpadních vod, do budoucna budou v těchto sídlech vybudovány záchytné jímky s tím, že odpadní vody z nich budou odváženy na centrální ČOV do Dolního Záhoří.
- Stávající kanalizace v sídle Záhoří bude sloužit jako dešťová kanalizace, nově se vybuduje oddílná splašková kanalizace. Jižní část Horního Záhoří bude řešena prostřednictvím přečerpávací stanice (viz DUR Dolní a Horní Záhoří, ČOV a kanalizace, hydroprojekt a.s., datum 12/2015, č. zakázky 411014-2-02).
- Napojení elektřinu bude řešeno v souladu s požadavky správce, bude prověřena potřeba napojení nových lokalit, obecně bude platit, že nové TS bude možné budovat kdekoliv v rámci vymezených OP vedení VN 22kV.

- Napojení na plyn bude řešeno v souladu se stávajícím stavem, tj. plynofikovány jsou sídla Horní a Dolní Záhoří, RS je umístěna na SV okraji Dolního Záhoří, návrh nových zastavitelných ploch v těchto sídlech bude počítat s napojením na zemní plyn, areál sila ve Svatonicích má vlastní přípojku plynu. Ostatní sídla plynofikována nejsou a návrh ÚP ani s plynofikací nebude počítat, zásobování teplem bude řešeno individuálně.
- Návrh ÚP bude řešit napojení nově navržených zastavitelných ploch na veřejně přístupné komunikace. Napojení je na I/29 bude omezeno na jeden nový sjezd pro areál chovatelské výstavní haly a navazující plochu pro bydlení na východním okraji Horního Záhoří. Další lokality budou připojovány na místní komunikace, napojení na silnice II. a III. třídy budou řešeny v souladu s platnými ČSN.
- Odstavná a parkovací stání řešit přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.
  - Vše respektováno. Nové trafostanice je možné realizovat kdekoliv v rámci přípustného využití všech funkčních ploch.

**a) 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**

- Bude řešeno celé správní území, všechny pozemky budou mít stanoveno své funkční využití přednostně v souladu dle ust. § 4–19 vyhlášky 501/2006 Sb. Jiné typy funkčních ploch budou vymezovány jen výjimečně.
- ÚSES bude promítnut tzv. překryvnou vrstvou s rozlišením na nadregionální, regionální a lokální úroveň, s dělením na biokoridory a biocentra, pouze nefunkční prvky (např. oraná pole nebo intenzivně obhospodařované louky) budou nově vymezeny jako plochy přírodní (biocentra) nebo plochy smíšené nezastavěného území (biokoridory).
- Budou vymezeny nové aleje, propojení Dolního Záhoří a sídla Jamný, a interakční prvky.
- Budou zapovězeny stavby ve volné krajině, které by mohly být negativní dominantami v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny). Zvažované plochy FTE zrušit, jsou považovány za nevhodné (např. lok. Z.ZA.8, Z.ZA.9, Z.ZA.10, Z.SVA.1).
- Vše respektováno.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,**

- Z doplňující P+R nevyplývají požadavky na vymezení ploch územních rezerv. V případě požadavku dotčených orgánů na redukci zastavitelných ploch budou příp. do územních rezerv přesunuty přednostně plochy pro bydlení řazené do II. etapy v návaznosti na zastavěné území sídla Horní Záhoří.
  - Rezervy nebyly využity.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- Jako VPS s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nezbytné záměry staveb dopravní a technické infrastruktury, zejména koridor pro zlepšení parametrů stávající silnice I/4.  
Jako VPO s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nefunkční prvky ÚSES, kde je dosadbou nebo ponecháním volnému náletovému zarůstání potřebné dosáhnout budoucí funkčnosti daného prvků.
- Jako VPO s možností uplatnění předkupního práva budou vymezeny pouze navržená veřejná prostranství a to pouze v nezbytně nutném rozsahu.
  - Jako VPS byly vymezeny nové místní komunikace, plocha pro ČOV, koridory pro silnici I/29 a plocha pro úpravu stykové křižovatky.
  - Jako VPO byl vymezen pouze jeden nefunkční prvek ÚSES.
  - Možnost předkupního práva je využita u 3 navržených ploch veř. prostranství.

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

- Nebude stanovena podmínky ani zpracování regulačního plánu ani podmínka uzavřená dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání návrhu ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.
- Územní studie bude navržena pouze tam, kde návrhem nového ÚP vznikne enkláva s 10 a více potenciálními stavebními parcelami nebo kde si to významná složitost dané lokality vyžádá. Bude vycházeno ze zpracovaného Problémového výkresu. Je možné v rámci návrhu pro společné projednání nebo pro veřejné řízení vymežit podmínku zpracování ÚS i v dalších lokalitách tam, kde to bude vyžadováno dotčenými orgány nebo orgány obce.
  - U nejrozsáhlejších rozvojových ploch (Z.ZÁ.3 a Z.ZÁ.2) byla stanovena podmínka zpracování územní studie.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

- Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariantního návrhu ÚP Záhoří.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Požadavky respektovány.

**h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

- Vyhodnocení je přílohou tohoto odůvodnění.

**h) požadavky vyplývající z uplatněných požadavků dotčených orgánů a uplatněných připomínek**

- Požadavky respektovány.

Příloha č. 2 – žádosti uplatněné k rámci doplňujících P+R

| Kód   | k.ú.                 | P.p.č.                                | Popis žádosti                                                                                                       | Žadatel                                     | Úkol pro návrh                                                                                                                                          | Zpracování do návrhu ÚP                                                                                                  |
|-------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JA.01 | Jamný                | 596/6<br>569/7<br>597/1<br>578        | Navrhuji změnu na stavební pozemky.                                                                                 | Miroslav Procházka                          | Provéřít, nicméně je velmi stranou v sídle Pazderna, není předpoklad rozvoje pro trvalé bydlení, respektovat OP lesa.                                   | Na parcelách, které navazují na zastavěné území, vymezena plocha bydlení BV-N, zastavitelná plocha Z.JA.13.              |
| HZ.01 | Horní Záhoří u Písku | 958/58<br>958/1                       | Změnit na plochy veřejného prostranství, dětské hřiště, altán, apod.                                                | Jan Volf                                    | Provéřít, nicméně jde o pozemek jiného vlastníka, dnes bydlení v RD, urbanisticky vhodné.                                                               | Parcela 959/58 vymezena jako plocha veřej. prostranství (skutečný stav).                                                 |
| SV.01 | Svatonice            | 37/14<br>40/2<br>26/1                 | Zahrnout pro bydlení v RD, část jako navrhovaná plocha pro bydlení.                                                 | Bohdan Uher                                 | Vyhovět, vymezit jako plochy pro bydlení stav, odpovídá realitě, ořezat sousední plochu výrobu pro silo.                                                | Vymezeno jako plocha bydlení BV-S.                                                                                       |
| HZ.02 | Horní Záhoří u Písku | 30/2<br>30/4<br>30/5<br>30/6<br>966/1 | Změna funkčního využití území na plochy bydlení venkovského charakteru, event. plochy staveb pro rodinnou rekreaci. | JUDr. Milan Kocourek, PhDr. Jana Kocourková | Provéřít, vhodně doplňuje hranici zastavěného území a zastavitelných ploch, nicméně jde o mokrou louku u rybníka, OP vedení VN 22kV, sousedství LBC 40. | Nevyhověno. Jde o podmáčenou nivu, břehové partie, prochází zde interakční prvek. Jeví se to jako nevhodné pro zástavbu. |
| JA.02 | Jamný                | 24                                    | Žádám o zane-                                                                                                       | Jindřich                                    | Nezakreslovat, je                                                                                                                                       |                                                                                                                          |

| Kód   | k.ú.                 | P.p.č.                                                                | Popis žádosti                                                                                                                  | Žadatel                                                            | Úkol pro návrh                                                                                                                                                         | Zpracování do návrhu ÚP                                                                                                                       |
|-------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                      |                                                                       | sení OP do připravovaného územního plánu pro stávající stáj pro ustájení skotu a skladovací prostory.                          | Šácha                                                              | dnes vymezeno v platném ÚPO, nutno vymezit ochranné pásmo formou územního rozhodnutí dle ust. § 77 písm. e) stavebního zákona.                                         |                                                                                                                                               |
| JA.03 | Jamný                | 219/2<br>219/1<br>218<br>238/1                                        | Žádám o rozšíření ploch pro bydlení na celé tyto uvedené pozemky a zrušení vymezení místní komunikace.                         | Anna Kabátová                                                      | Vyhovět v rozsahu nevymezování MK, prověřit možné rozšíření zastavitelného území, urbanistické vhodné, preferovat rozšíření lokality podél stávající silnice III/1384. | Na parcele 238/1, podél krajské silnice, vymezena plocha bydlení BV-N, zastavitelná plocha <b>Z.KA.8</b> .                                    |
| JA.04 | Jamný                | 705/10<br>705/12<br>705/13<br>675<br>668<br>616/22<br>616/24<br>648/1 | Výše uvedené pozemky by byly vhodné k vybudování záchytných vodních nádrží na dešťovou vodu v rámci zadržování vody v krajině. | Michal Holota                                                      | Provéřít, vhodné, podél Novosedlský potoka, vymezen LBK 48, v sousedství LBC 50, západně od sídla Pazderna.                                                            | Vymezena nová vodní plochy W-N v nivě potoka. Vodní plochy lze dále realizovat i jinde, bez konkrétního vymezení v ÚP.                        |
| JA.05 | Jamný                | 591/1                                                                 | Návrh podávám na pozdější využití pozemku na stavbu pro trvalé bydlení na rekreační využití                                    | Ing. Ladislav Rezeš                                                | Vyhovět, v rozsahu p.p.č. 591/1 zahrnout jako bydlení stav, p.p.č. 569/5 prověřit jako návrhovou plochu ve vazbě na podnět JA.01, který navazuje.                      | Vymezeno jako stav, jako plocha BV-S, která umožní i rekreační využití.                                                                       |
| HZ.03 | Horní Záhoří u Písku | 812/26                                                                | Vymezení části pozemku podél silnice I/29 v šíři cca 62m jako zastavitelnou plochu umožňující vý-                              | Ing. Josef Jambura, předseda, za ZO Českého svazu chovatelů Záhoří | Vyhovět, zahrnout do návrhu ÚP dle příložené zastavovací studie, ve spolupráci s odborem dopravy MěÚ Písek a ŘSD řešit možnost napoje-                                 | Vymezeno jako plocha obč. vybavenosti OV-N, zastavitelná plocha <b>Z.ZÁ.5</b> s podmínkou:<br>- pouze jedno dopravní napojení ze silnice I/29 |



| Kód   | k.ú.                 | P.p.č. | Popis žádosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Žadatel            | Úkol pro návrh                                                                                                         | Zpracování do návrhu ÚP                                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                      |        | stavbu chovatelské výstavní haly s příslušenství (výstavní hala, jídelna, kancelář, sklady, sociální zařízení, apod.), přemístit dnes navrženou plochu BI-N dle zastavovací studie pouze na severní část pozemku, umožnit dopravní napojení chovatelského areálu vč. ploch určených pro RD přímo ze silnice I/29, navrhnout napojení chovatelského areálu a RD na splaškovou kanalizaci s napojením na navrhovanou obecní ČOV. |                    | ní na silnici I/29, stávající sjezd ještě v intravilánu obce, musí být v souladu s platnými ČSN, ostatní bez problémů. | přes navrženou místní komunikaci DSm-N4 - dopravní napojení na stávající I/29 je podmíněno zpracováním technické dokumentace respektující platné ČSN a jejich předložením a odsouhlasením správcem silnice |
| HZ.04 | Horní Záhoří u Písku | různé  | Základní nesouhlas občanů místní části Dolní Záhoří a vlastníků dotčených pozemků s vedením navrženého lokálního biokoridoru LBK 39. Doporučujeme změnit LBK a napojit jej na LBK 36 v prostoru pod                                                                                                                                                                                                                            | Ing. Václav Kaněra | Provéřít v návrhu autorizovanou osobou, snažit se najít řešení tohoto problému.                                        | ÚSES byl aktualizován – byl převzat Plán ÚSES pro ORP Písek, ve kterém tento LBK nevede.                                                                                                                   |

| Kód   | k.ú.                 | P.p.č.              | Popis žádosti                                                                                                                                                                                  | Žadatel                   | Úkol pro návrh                                                                                                                                       | Zapracování do návrhu ÚP                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                      |                     | železniční tratí západně od Vlasteckého rybníka. Zvěř tudy dnes reálně migruje.                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                       |
| HZ.05 | Horní Záhoří u Písku | 607<br>609/1<br>613 | Jižní část těchto pozemků zahrnout do návrhu ÚP jako plochy pro bydlení až po hranici bezpečnostního pásma VTL plynovodu. Doplnit MK a řešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. | Ludmila Kaněrová          | Provéřít v návrhu, urbanisticky vhodné, nutné ale přesunutí návrhu LBK, nutno prověřit autorizovanou osobou, snažit se najít řešení tohoto problému. | Vymezeno jako plocha bydlení BV-N, zastavitelná plocha <b>Z.ZÁ.13</b> , vč. návrhu místní komunikace.<br><br>ÚSES byl aktualizován – byl převzat Plán ÚSES pro ORP Písek, ve kterém tento LBK nevede. |
| SV.02 | Svatonice            | 124/4               | Východní část pozemku vymezit jako plochu veřejného prostranství nebo občanské vybavenosti pro vybudování dětského hřiště, sezení, májka, apod.                                                | Petr Kápl, za obec Záhoří | Provéřít, vyhovět.                                                                                                                                   | Vymezeno jako plocha obč. vybavenosti OS-N, zastavitelná plocha <b>Z.SVA.6</b> .                                                                                                                      |
| HZ.06 | Horní Záhoří u Písku | různé               | Vypustit návrh MK v Horním Záhoří severně od lokality s kódem Z.ZA.11 (dle problémového výkresu), dnes již soukromý vlastník, vjezdy na jednotlivé pozemky neřešit v rámci                     | Petr Kápl, za obec Záhoří | Vyhovět, vypustit, svoji podrobností neodpovídá ÚP ale spíše územnímu rozhodnutí, viz ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona.                           | Plocha veř. prostranství PV-N vypuštěna.                                                                                                                                                              |

| Kód   | k.ú.                 | P.p.č.                                                                       | Popis žádosti                                                                                                                                                                         | Žadatel                   | Úkol pro návrh                                                                                                                                                                   | Zpracování do návrhu ÚP                                                                    |
|-------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                      |                                                                              | závazného ÚP                                                                                                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                  |                                                                                            |
| HZ.07 | Horní Záhoří u Písku | 111/27<br>110<br>111/8<br>111/33<br>111/31                                   | Východní část pozemků přičlenit k již vymezenému zastavěnému území pro možné rozšíření zástavby, vč. možnosti doplnění proluky mezi p.p.č. 111/10 a 111/38.                           | Petr Kápl, za obec Záhoří | Provéřit, urbanisticky velmi vhodné, ve vazbě na celkový rozsah nově zastavitelných ploch zvážit naopak vypuštění jiných, méně vhodných lokalit pro výstavbu.                    | Přičleněno do zastavěného území.                                                           |
| HZ.08 | Horní Záhoří u Písku | -81/1                                                                        | Vymezit jako plochu smíšenou obytnou nebo jako plochu smíšenou výrobní, nevymezovat jako čisté plochy bydlení venkovského charakteru, dnes v Problémovém výkresu vymezeno jako P.ZA.2 | Petr Kápl, za obec Záhoří | Vyhovět, změnit funkční využití na smíšenou obytnou nebo smíšenou výrobní dle požadavků majitele pozemku.                                                                        | Vymezeno jako plocha přestavby <b>P.ZÁ.2</b> pro funkci plochy smíšené obytné SV-N.        |
| JA.06 | Jamný                | 270/28<br>270/34<br>270/35<br>270/36<br>270/37<br>270/38<br>270/39<br>270/40 | Vypustit plochu pro fotovoltaickou elektrárnu na výše uvedených pozemcích. Nyní vymezeno v Problémovém výkresu pod kódem Z.JA.10.                                                     | Petr Kápl, za obec Záhoří | Vyhovět, vypustit, prověřit i další vymezené plochy pro FTE elektrárny na zemědělské půdě, považujeme jejich vymezení za nevhodné (např. lok. Z.ZA.8, Z.ZA.9, Z.ZA.10, Z.SVA.1). | Plochy FTE elektráren byly vypuštěny.                                                      |
| HZ.09 | Horní Záhoří u Písku | 901/1<br>901/3                                                               | Posunout napojení silnice II/138 na silnici I/29 více kolmo                                                                                                                           | Petr Kápl, za obec Záhoří | Provéřit, vymezit ve spolupráci s KÚ JČK a ŘSD jako VPS dopravní infrastruktury.                                                                                                 | Vymezeno jako plocha silniční DS-N, zastavitelná plocha <b>Z.ZÁ.6</b> s těmito podmínkami: |

| Kód | k.ú. | P.p.č. | Popis žádosti                                               | Žadatel | Úkol pro návrh | Zpracování do návrhu ÚP                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------|--------|-------------------------------------------------------------|---------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |      |        | tak, aby křižovatka byla dopravně přehlednější a vhodnější. |         |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- podmíněno zpracováním technické dokumentace respektující platné ČSN a jejich předložením a odsouhlasením správcem silnice</li> <li>- úprava křižovatky nebude investicí ŘSD ČR</li> </ul> |

Příloha č. 3 – žádosti uplatněné k rámci projednání zadání podle ust. § 47 stavebního zákona

| Kód | k.ú.        | p.p.č. | Popis žádosti                                                                                                                                                                                | Žadatel                        | Úkol pro návrh                                                                                                        | Zpracování do návrhu ÚP                                                       |
|-----|-------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Kašina Hora | 105/3  | Žádáme o zařazení jako součást stavební parcely č. 80, 84 a 89 do nového územního plánu jako stavební parcelu..                                                                              | Petr Kopsa, Miroslava Koposová | Provéřít, je v přímé návaznosti na zastavěné území, RD žadatelů a majitelů pozemku, III. a V. TO ZPF, při komunikaci. | Vymezeno jako plocha bydlení BV-N, zastavitelná plocha <b>Z.KA.8.</b>         |
| 2   | Kašina Hora | 570/28 | Parcela je evidována jako orná, ale poloha mezi zahradami neumožňuje uplatnit dnes používané postupy při obdělávání. Žádám tímto o zařazení do ÚP pro možnost jiného nezemědělského využití. | Karel Mašek                    | Provéřít, zařadit do zastavitelných ploch a stanovit vhodné funkční využití, např. zahrady, zeleň, apod.              | Vymezeno jako plocha zeleně soukromé ZS-N, zastavitelná plocha <b>Z.KA.9.</b> |

## **7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

### **7.1. Výsledky vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Posuzovaný návrh ÚP Záhoří naplňuje požadavky ochrany životního prostředí a je v souladu s hlavními cíli strategických dokumentů na národní a regionální úrovni pro tuto oblast. Byly identifikovány vlivy na půdu, krajinu a obyvatelstvo. Jednotlivé plochy byly vyhodnoceny v kontextu jejich umístění s ohledem na limity a omezení využití území. Některé rozvojové plochy byly navrženy k vyloučení z návrhu ÚP (z důvodů ochrany ZPF) nebo k redukci ploch (ochrany ZPF). U navrhovaných rozvojových ploch je možno předpokládat, že střety a negativní vlivy budou ještě řešeny, zmírněny nebo minimalizovány v rámci zpřesnění jejich vymezení v následných územních studiích, v jednotlivých povolovacích řízeních (dle návrhu opatření pro jednotlivé plochy), případně v rámci procesů EIA (u záměrů, které budou spadat pod zákon č. 100/2001 Sb.).

Návrh ÚP Záhoří nebude mít, při respektování navržených opatření a podmínek uvedených v kapitole 7 tohoto vyhodnocení, významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví je tedy návrh ÚP Záhoří, při splnění výše uvedených opatření, akceptovatelný.

### **7.2. Výsledky vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí**

Posuzovaný návrh ÚP Záhoří naplňuje požadavky ochrany životního prostředí a je v souladu s hlavními cíli strategických dokumentů na národní a regionální úrovni pro tuto oblast. Byly identifikovány vlivy na půdu, krajinu a obyvatelstvo. Jednotlivé plochy byly vyhodnoceny v kontextu jejich umístění s ohledem na limity a omezení využití území. Některé rozvojové plochy byly navrženy k vyloučení z návrhu ÚP (z důvodů ochrany ZPF) nebo k redukci ploch (ochrany ZPF). U navrhovaných rozvojových ploch je možno předpokládat, že střety a negativní vlivy budou ještě řešeny, zmírněny nebo minimalizovány v rámci zpřesnění jejich vymezení v následných územních studiích, v jednotlivých povolovacích řízeních (dle návrhu opatření pro jednotlivé plochy), případně v rámci procesů EIA (u záměrů, které budou spadat pod zákon č. 100/2001 Sb.).

Návrh ÚP Záhoří nebude mít, při respektování navržených opatření a podmínek uvedených v kapitole 7 tohoto vyhodnocení, významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví je tedy návrh ÚP Záhoří, při splnění výše uvedených opatření, akceptovatelný.

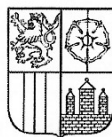
Pokud budou podmínky z kapitoly č. 7 zahrnuty do konečného návrhu ÚP Záhoří, navrhuji vydat příslušnému dotčenému orgánu tj. KÚ Jihočeského kraje souhlasné stanovisko.

## 8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5



KUCBX00LKKMV

KRAJSKÝ ÚŘAD



JIHOČESKÝ KRAJ

### ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ

č.j.: KUJCK 147317/2016OZZL/2  
sp.zn.: OZZL 137000/2016/jasif

datum: 8. 11. 2016

vyřizuje: Ing. Jana Šiftová

telefon: 386 720 734

OBCENÍ ÚŘAD ZÁHOŘÍ

Došlo dne 15. 11. 2016

Č.j. 654 / 2016 PRN 246/PJ

Vyřízeno dne

#### Stanovisko k návrhu posouzení vlivů provádění Územního plánu Záhoří na životní prostředí

podle § 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

#### I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce:

Územní plán Záhoří

Předkladatel územního plánu:

Obec Záhoří, Horní Záhoří 8, 398 18 Záhoří, IČ 00250244

Zpracovatel územního plánu:

Ing.arch. Martin Jirovský, Ph.D. MBA,  
Atelier M.A.A.T., s.r.o.  
Převrátická 330, 390 01 Tábor

Zpracovatel vyhodnocení:

Ing. Hana Pešková  
autorizovaná osoba dle zákona č. 100/2001 Sb., číslo  
osvědčení rozhodnutí MŽP č. 43811/ENV/06 ze dne  
13.1.2006, prodlouženo č.j. 40990/ENV/15 dne 8.7.2015  
DHW s.r.o., Na Příkopě 988/31, 110 00 Praha 1, IČ 26050561

#### II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

Na základě předloženého návrhu zadání ÚP Záhoří Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad), jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů zadání územního plánu Záhoří na životní prostředí (tzv. SEA), ve svém stanovisku č. j. KUJCK 37216/2016/OZZL/2 ze dne 11. 3. 2016.

Krajský úřad obdržel dne 18. 8. 2016 od Obecního úřadu Záhoří oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Záhoří podle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Návrh územního plánu Záhoří obsahuje Vyhodnocení vlivů územního plánu Záhoří na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je část A Vyhodnocení vlivů územního plánu Záhoří na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA) dle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Žádost o stanovisko SEA včetně kopií všech stanovisek, připomínek a konzultací krajský úřad k návrhu ÚP Záhoří obdržel dne 17. 10. 2016.

### III. HODNOCENÍ KONCEPCE

#### 1. Charakter a rozsah koncepce

Předmětem posouzení je pořízení územního plánu Záhoří (dále také ÚP). Požadavky na řešení ÚP vyplývají ze schváleného zadání ÚP a pokynů pro zpracování nového územního plánu.

Nově stanovovaná urbanistická koncepce a koncepce infrastruktury má za úkol do budoucna umožnit rozvoj obce. Návrh ÚP vymezuje především nové zastavitelné plochy bydlení (celkem 28 ploch), plochy smíšené obytné (1 plocha), plochy občanského vybavení (celkem 4 plochy), plochy výroby a skladování - zemědělství (2 plochy), plochy výroby a skladování - lehký průmysl (celkem 5 ploch), plochy veřejných prostranství (celkem 3 plochy), plochy dopravní infrastruktury (celkem 23 ploch) a převzaté dopravní koridor D11/4 úsek Písek-Dolní Novosedly a D11/5 obchvat Záhoří ze ZÚR JČK, dále pak plochu technické infrastruktury (1 plocha), plochy lesní (celkem 7 ploch) a plochy vodní a vodohospodářské (celkem 4 plochy). Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny přípustné, nepřípustné a podmíněně přípustné využití.

#### 2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Z hlediska významnosti vlivů ÚP Záhoří byly hodnoceny možné vlivy realizace jednotlivých rozvojových ploch a současně možné vlivy na jednotlivé složky životního prostředí. Tam, kde nebylo možné vyloučit negativní vlivy byly plochy navrženy k vyloučení z návrhu ÚP nebo byla navržena jejich plošná redukce (z důvodu ochrany ZPF). Tam, kde nebyly identifikovány významné negativní vlivy jsou navržena opatření pro územní plán i pro následné nutné územní studie či povolenací řízení.

Z hlediska výše uvedeného hodnocení vlivů byly vyhodnoceny jako nejvýznamnější vlivy na zábor zemědělských půd (ZPF), kdy je ÚP navržen zábor o celkové výměře 46,7 ha (mimo plochy přírodní). Vlivy na přírodní hodnoty a krajinný ráz lze celkově zhodnotit jako méně významné, u některých ploch kde není možné vyloučit možný negativní vliv na přírodní hodnoty, krajinný ráz, ZPF a zdraví obyvatelstva byla navržena opatření k omezení negativních dopadů.

#### 3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení SEA byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí. Doporučená opatření pro zmírnění negativních vlivů jsou definována v podobě podmínek z důvodů ochrany jednotlivých složek životního prostředí.

##### **1. Vyloučení ploch z návrhu ÚP**

**Plocha Z.ZÁ.8** - z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu (nový zábor půd II. třídy ochrany)

**Plocha Z.JA.11** - z důvodu ochrany přírody - zástavba nivní louky

##### **2. Plošná redukce rozvojových ploch:**

**Plocha Z.ZÁ.9** - z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu redukce na minimálně poloviční zábor půd II. třídy ochrany

##### **3. Podmínky pro jednotlivé rozvojové plochy a plochy přestavby:**

###### z důvodů ochrany přírody:

**Plocha DSÚ-N13** - v rámci přípravy stavby zajistit zachování prostupnosti pro migraci fauny a flóry v místě křížení plochy s LBK 196

**Koridor K.DI.1 a K.DI.2** - v rámci přípravy stavby zajistit dostatečnou prostupnost mostu pro živočichy a také zachování prostupnosti a funkčnosti LBC 174 U Vlčků

###### z důvodů ochrany krajinného rázu:

**pro plochy Z.JA.9 a Z.JA.10** - vyloučit v ÚP možnost vybudování fotovoltaické elektrárny umístěním panelů na ploše (fotovoltaiku lze případně umístit na střechy objektů nebo jako doplněk ke hlavním budovám)

**plocha Z.JA.13** - zajistit v ÚP započetí výstavby nejdříve v návaznosti na stávající zástavbu a pokračovat směrem do volné krajiny

###### z důvodu ochrany zdraví obyvatelstva:

**pro plochy Z.JA.9, Z.JA.10, Z.KA.5, P.KA.1, Z.SVA.1 a P.ZÁ.1** - realizace je možná při předchozím vyloučení významných vlivů umísťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu (buď v postupech podle zákona nebo v řízeních podle jednotlivých složkových zákonů)

#### 4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Návrh územního plánu Záhoří je zpracován invariantně.

### **IV. STANOVISKO**

Na základě předloženého vyhodnocení SEA

**v y d á v á**

krajský úřad jako příslušný úřad podle § 20 a § 22 písm. e) zákona

**souhlasné stanovisko**

k posouzení vlivů provádění

**Územního plánu Záhoří**

na životní prostředí

Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Záhoří se vydává při dodržení následujících podmínek:

#### **Vyloučení ploch z návrhu ÚP**

**Plocha Z.ZÁ.8** - z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu (nový zábor půd II. třídy ochrany)

**Plocha Z.JA.11** - z důvodu ochrany přírody - zástavba nivní louky

#### **Plošná redukce rozvojových ploch:**

**Plocha Z.ZÁ.9** - z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu redukce na minimálně poloviční zábor půd II. třídy ochrany

#### **Podmínky pro jednotlivé rozvojové plochy a plochy přestavby:**

##### z důvodů ochrany přírody:

**Plocha DSÚ-N13** - v rámci přípravy stavby zajistit zachování prostupnosti pro migraci fauny a flóry v místě křížení plochy s LBK 196

**Koridor K.DI.1 a K.DI.2** - v rámci přípravy stavby zajistit dostatečnou prostupnost mostu pro živočichy a také zachování prostupnosti a funkčnosti LBC 174 U Vlků

##### z důvodů ochrany krajinného rázu:

**pro plochy Z.JA.9 a Z.JA.10** - vyloučit v ÚP možnost vybudování fotovoltaické elektrárny umístěním panelů na ploše (fotovoltaiku lze případně umístit na střechy objektů nebo jako doplněk ke hlavním budovám)

**plocha Z.JA.13** - zajistit v ÚP započetí výstavby nejdříve v návaznosti na stávající zástavbu a pokračovat směrem do volné krajiny

##### z důvodu ochrany zdraví obyvatelstva:

**pro plochy Z.JA.9, Z.JA.10, Z.KA.5, P.KA.1, Z.SVA.1 a P.ZÁ.1** - realizace je možná při předchozím vyloučení významných vlivů umísťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu (buď v postupech podle zákona nebo v řízeních podle jednotlivých složkových zákonů)

Zároveň krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona, podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepci



je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h zákona.

Toto stanovisko není Rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených správních úřadů ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Ing. Karel Černý  
vedoucí odboru životního prostředí,  
zemědělství a lesnictví

## **9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Podmínky uvedené ve stanovisku SEA byly do návrhu pro veřejné řízení promítnuty takto:

### **Vyloučení ploch z návrhu ÚP**

**Plocha Z.ZÁ.8** – z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu (nový zábor půd II. třídy ochrany)

- Plocha byla vypuštěna v rozsahu cca 90%, byl ponechán pouze malý klín na východním okraji v místě křižovatky jako plocha občanské vybavenosti (projekt automobilového muzea), kdy toto funkční využití, občanské vybavenost, nemá problém s hygienickými limity z hlediska ochrany obyvatel před negativními účinky hluku a dalších škodlivin ze silniční dopravy.

**Plocha Z.JA.11** – z důvodu ochrany přírody – zástavba nivní louky

- Plocha byla zcela vypuštěna.

### **Plošná redukce rozvojových ploch**

**Plocha Z.ZÁ.9** – z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu redukce na minimálně poloviční zábor půd II. třídy ochrany

- Požadavek na redukci respektován, plocha zmenšena na poloviční zábor.

### **Podmínky pro jednotlivé rozvojové plochy a plochy přestavby**

z důvodů ochrany přírody:

**Plocha DSÚ-N13** – v rámci přípravy stavby zajistit zachování prostupnosti pro migraci fauny a flóry v místě křížení plochy s LBK 196

- Podmínka uvedena v kap. 4.1.4., na str. 22 výroku.

**Koridor K.DI.1 a K.DI.2** – v rámci přípravy stavby zajistit dostatečnou prostupnost mostu pro živočichy a také zachování prostupnosti a funkčnosti LBC 174 U Vlků

- Podmínka je uvedena v kap. 4.1., na str. 20 výroku.

z důvodů ochrany krajinného rázu:

**Pro plochy Z.JA.9 a Z.JA.10** – vyloučit v ÚP možnost vybudování fotovoltaické elektrárny umístěním panelů na ploše (fotovoltaiku lze případně umístit na střechy objektů nebo jako doplněk ke hlavním budovám)

- Podmínka uvedena v kap. 3.2., na str. 14 výroku.

**Plocha Z.JA.13** – zajistit v ÚP započetí výstavby nejdříve v návaznosti na stávající zástavbu a pokračovat směrem do volné krajiny

- Podmínka uvedena v kap. 3.2., na str. 15 výroku.

z důvodu ochrany zdraví obyvatelstva:

**Pro plochy Z.JA.9, Z.JA.10, Z.KA.5, P.KA.1, Z.SVA.1 a P.ZÁ.1** – realizace je možná při předchozím vyloučení významných vlivů umísťovaných záměrů na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví lidu (bud' v postupech podle zákona nebo v řízeních podle jednotlivých složkových zákonů)

- Podmínky uvedeny v kap. 3.2., na str. 14, 16, 17–19 výroku.

## 10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### 10.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 1. 6. 2016 a to podle ustanovení § 58, odstavce 1 písmena a) stavebního zákona.

Výchozím podkladem byl intravilán. Do zastavěného území byly dále doplněny plochy ostatních zastavěných stavebních pozemků a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

### 10.2. Odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj ploch bydlení nezaznamenává výraznou dynamiku, ke které nejsou zásadní demografické argumenty. Klíčové pro celé správní území je zejména posílení potenciálu rozvoje ploch bydlení, zřejmá je spádovost města Písku. Částečně jsou vymezeny i plochy pro výrobu s místním významem. Ochrana hodnot je zakotvena jak ve výkresech, tak i textu. Také jsou vymezeny přírodní hodnoty, které mají být pro posílení svého genia loci chráněny a je k nim navržena řada revitalizačních opatření.

### 10.3. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### 10.3.1. Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce

Jedná se zejména o dílčí doplňování urbanistické koncepce území, které bud' využívá již jednostranně umístěnou zástavbu či proluky v území. Jsou respektovány údolní nivy jako nezastavitelné, které navazují na koncepci zeleně. Přestavbové plochy hrají důležitý význam, neboť je zde řada nefunkčních areálů, která je třeba konverzovat, aby se dostatečně využil potenciál stávající infrastruktury.

#### 10.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Vymezené plochy reagují na dosavadní vývoj území a požadavků obce a obyvatel.

Jde o tyto zastavitelné plochy:

#### Katastrální území: HORNÍ ZÁHOŘÍ U PÍSKU

| Plocha | Navržené funkční využití        | Kód funkčního využití | Umístění                   | Odůvodnění                                                                 |
|--------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Z.ŽÁ.1 | Plochy technické infrastruktury | TI-N                  | V okraj sídla Dolní Záhoří | Nejnižší místo na vodoteči, řeší odkanalizování celého sídla Dolní Záhoří. |

| Plocha        | Navržené funkční využití                                                                                      | Kód funkčního využití | Umístění                    | Odůvodnění                                                                                                                                                                                              |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z.ZÁ.2</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                                 | BV-N                  | SV okraj sídla Horní Záhoří | Klíčová rozvojová plocha /jižní strana sídla je tangována obchvatem/, navazující přímo na současně zastavěné území, rozvíjí již započaté plochy bydlení. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. |
| <b>Z.ZÁ.3</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N II<br>DSm-N3     | SV okraj sídla Horní Záhoří | Klíčová rozvojová plocha /jižní strana sídla je tangována obchvatem/, navazující přímo na současně zastavěné území, rozvíjí již započaté plochy bydlení. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie. |
| <b>Z.ZÁ.4</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské                                                      | BI-N                  | V okraj sídla Horní Záhoří  | Sceluje plochy v celé východní části, navazuje na existující zástavbu a krajskou silnici.                                                                                                               |
| <b>Z.ZÁ.5</b> | Plochy občanského vybavení, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace                                | OV-N<br>DSm-N4        | V okraj sídla Horní Záhoří  | Navazuje na krajskou komunikaci, sceluje již existující plochy a doplňuje rozvojové plochy v celé východní části.                                                                                       |
| <b>Z.ZÁ.6</b> | Plochy dopravní infrastruktury – silniční                                                                     | DS-N                  | V okraj sídla Horní Záhoří  | Sceluje klín mezi komunikacemi, řeší bezpečné napojení sídla na budoucí obchvat.                                                                                                                        |
| <b>Z.ZÁ.7</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň       | BI-N<br>ZV-N          | J okraj sídla Horní Záhoří  | Doplňuje záhumenní partie mezi sídlem a navrhovaným obchvatem, využívá jinak nevyužitelnou plochu pozemku.                                                                                              |
| <b>Z.ZÁ.8</b> | Plochy občanského vybavení, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň                                     | OV-N<br>ZV-N          | JZ okraj sídla Horní Záhoří | Pozemek bude využit pro občanskou vybavenost, konkrétně je zde detekován záměr zbudovat muzeum sportovních vozů. Tento záměr zvýší turistickou atraktivitu území.                                       |

| Plocha         | Navržené funkční využití                                                                                 | Kód funkčního využití | Umístění                    | Odůvodnění                                                                                                                                                                   |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z.ZÁ.9</b>  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň | BV-N II<br>ZV-N       | Z okraj sídla Horní Záhoří  | Klíčová, strategická plocha v jádrovém území sídla, bezprostředně navazující na síť silnic.                                                                                  |
| <b>Z.ZÁ.10</b> | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení                                           | OS-N                  | Z okraj sídla Horní Záhoří  | Potřeba sportovních a rekreačních aktivit pro obec, v těsné vazbě na sídlo a na rovinatém území.                                                                             |
| <b>Z.ZÁ.11</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace        | BV-N<br>DSm-N2        | Z okraj sídla Dolní Záhoří  | Dílčí doplnění záhumenní partie, navazující bezprostředně na sídlo.                                                                                                          |
| <b>Z.ZÁ.12</b> | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená                                                                     | ZS-N                  | SZ okraj sídla Dolní Záhoří | Dílčí doplnění záhumenní partie, navazující bezprostředně na sídlo pouze pro potřeby umístění zahrad.                                                                        |
| <b>Z.ZÁ.13</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace        | BV-N<br>DSm-N1        | Z okraj sídla Dolní Záhoří  | Klíčová rozvojová plocha sídla Dolní Záhoří, navazující na sídlo.                                                                                                            |
| <b>Z.ZÁ.14</b> | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň                                                            | ZV-N                  | Z okraj sídla Dolní Záhoří  | Plocha veřejné zeleně bude plnit funkci veřejného prostranství pro sídlo Dolní Záhoří. Zeleň zde však bude také významně přispívat ke zvýšení retenčních schopností krajiny. |

#### Katastrální území: JAMNÝ

| Plocha        | Navržené funkční využití                      | Kód funkčního využití | Umístění             | Odůvodnění                                          |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Z.JA.1</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské | BV-N                  | SV okraj sídla Jamný | Doplnění, oboustranné využití stávající komunikace. |

| Plocha  | Navržené funkční využití                                                                          | Kód funkčního využití | Umístění               | Odůvodnění                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.JA.2  | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení                                    | OS-N                  | SV okraj sídla Jamný   | Vymezení sportovně rekreačních ploch pro celé sídlo na rovinatém pozemku, navazujícím na plochy zástavby.                                      |
| Z.JA.3  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | V okraj sídla Jamný    | Scelení záhumenní partie sídla.                                                                                                                |
| Z.JA.4  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa                                         | BV-N II               | JZ okraj sídla Jamný   | Oboustranné využití již existující komunikace, klíčová rozvojová plocha pro sídlo.                                                             |
| Z.JA.5  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N<br>DSm-N8        | Z okraj sídla Jamný    | Scelení záhumenní partie sídla.                                                                                                                |
| Z.JA.6  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | SZ okraj sídla Jamný   | Scelení záhumenní partie sídla.                                                                                                                |
| Z.JA.7  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | S okraj sídla Jamný    | Scelení záhumenní partie sídla.                                                                                                                |
| Z.JA.8  | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | S okraj sídla Jamný    | Scelení záhumenní partie sídla. Využití již existující komunikace, oboustranné zastavění.                                                      |
| Z.JA.9  | Plochy výroby zemědělské                                                                          | VZ-N                  | S od sídla Pazderna    | Potřeba vymezení samostatného provozu v krajině pro účely zemědělské prvovýroby a dalšího zpracování, s návazností na obhospodařované pozemky. |
| Z.JA.10 | Plochy výroby zemědělské                                                                          | VZ-N                  | S od sídla Pazderna    | Potřeba vymezení samostatného provozu v krajině pro účely zemědělské prvovýroby a dalšího zpracování, s návazností na obhospodařované pozemky. |
| Z.JA.12 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | Z okraj sídla Pazderna | Využití již existující komunikace, oboustranné zastavění.                                                                                      |

| Plocha  | Navržené funkční využití                                                                                                                | Kód funkčního využití   | Umístění               | Odůvodnění                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.JA.13 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N<br>ZS-N<br>DSm-N13 | J okraj sídla Pazderna | Klíčová rozvojová plocha pro sídlo Pazderna. Navazuje na současně zastavěné území. |

### Katastrální území: KAŠINA HORA

| Plocha | Navržené funkční využití                                                                                      | Kód funkčního využití | Umístění                   | Odůvodnění                                                                                                                               |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.KA.1 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N II<br>DSm-N6     | S okraj sídla Kašina Hora  | Plocha je sevřena cestní sítí, bezprostředně navazuje na stávající zastavěné území sídla.                                                |
| Z.KA.2 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N II<br>DSm-N7     | V okraj sídla Kašina Hora  | Rozšíření záhumenních partií, navazujících na sídlo v případě vyčerpání disponibilních ploch I. etapy.                                   |
| Z.KA.3 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace             | BV-N<br>DSm-N7        | V okraj sídla Kašina Hora  | Oboustranné využití již existující komunikace, bezprostředně navazuje na sídlo.                                                          |
| Z.KA.4 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                                 | BV-N                  | JV okraj sídla Kašina Hora | Oboustranné využití již existující komunikace, bezprostředně navazuje na sídlo.                                                          |
| Z.KA.5 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl                                                                    | VL-N                  | JZ okraj sídla Jamný       | Rozšíření stávajícího areálu ploch výroby, bezprostředně navazuje na sídlo, obtížně využitelný pás mezi krajskou komunikací a zástavbou. |



| Plocha | Navržené funkční využití                                                                          | Kód funkčního využití | Umístění                               | Odůvodnění                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Z.KA.6 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace | BV-N<br>DSm-N5        | Z okraj sídla Kašina<br>Hora           | Klíčová rozvojová plocha přímo navazující na sídlo.                          |
| Z.KA.7 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | SZ část sídla Kašina<br>Hora           | Scelení záhumenní partie sídla.                                              |
| Z.KA.8 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské                                                     | BV-N                  | JV okraj sídla Kašina<br>Hora          | Doplnění jednostranné zástavby v sídle, navazuje na již existující zástavbu. |
| Z.KA.9 | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená                                                              | ZS-N                  | SV od sídla Jamný, lokalita Na bačkách | Rozšíření plochy existující zahrady.                                         |

#### Katastrální území: SVATONICE

| Plocha  | Navržené funkční využití                                  | Kód funkčního využití | Umístění                   | Odůvodnění                                                              |
|---------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Z.SVA.1 | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl                | VL-N                  | V od sídla Svatonice, síla | Rozšíření ploch existujícího areálu, bezprostředně navazující.          |
| Z.SVA.2 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa | BV-N II               | S okraj sídla Svatonice    | Scelení záhumenních partií sídla. Dílčí doplnění urbanistické koncepce. |
| Z.SVA.3 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské             | BV-N                  | SV okraj sídla Svatonice   | Scelení záhumenních partií sídla. Dílčí doplnění urbanistické koncepce. |
| Z.SVA.4 | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – II. etapa | BV-N II               | SV okraj sídla Svatonice   | Scelení záhumenních partií sídla. Dílčí doplnění urbanistické koncepce. |

| Plocha         | Navržené funkční využití                                                            | Kód funkčního využití | Umístění               | Odůvodnění                                                                                        |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z.SVA.5</b> | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená | BV-N<br>ZS-N          | Z část sídla Svatonice | Oboustranné využití již existující komunikace, v nivě doplnění plochy zahrady.                    |
| <b>Z.SVA.6</b> | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení                      | OS-N                  | SV okraj sídla Jamný   | Plocha pro sport a rekreaci v centrální části sídla pro občany, s vazbou na rybník a údolní nivu. |

### 10.3.3. Odůvodnění vymezených ploch přestavby

Změny funkčního využití v zastavěném území byly vymezeny jako plochy přestavby. Plochy přestavby reagují na aktuální a budoucí potřeby obce a obyvatel. Jde především o změnu původních zem. areálů na plochy nerušící výroby VL. Tyto nerušící provozy budou příznivější z hlediska menších negativních vlivů pro navazující plochy bydlení.

### 10.3.4. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Vymezení ploch veřejné zeleně s plochami veřejných prostranství je dáno zejména požadavkem § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy na každou plochu pro bydlení a smíšené bydlení je nutné vymezit též určitou plochu veřejného prostranství. Vzhledem k charakteru území je nejvhodnějším subtypem veřejného prostranství právě zeleň.

## 10.4. Odůvodnění stanovené koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

### 10.4.1. Odůvodnění – dopravní infrastruktura

ÚP vymezuje koridory pro obchvat sídla Záhoří, protože tento požadavek vyplývá ze ZÚR.

Také je vymezena plocha pro úpravu stykové křižovatky silnic I/29 a II/183, protože tím bude zvýšena bezpečnost dopravy i pěších.

Jsou vymezeny koridory pro homogenizaci stávající silnice I/29, jelikož je záměrem Ministerstva dopravy a ŘSD upravit tuto část silnice na kategorii S11,5/70. Tyto koridory nemají nyní návaznost v sousedních ÚPD obcí Temešvár a Dolní Novosedly, ale je zde dohoda mezi obcemi, že v rámci jejich navazujících změn ÚP a v rámci zpráv o uplatňování jejich ÚP bude doplněna podmínka doplnit tyto koridory pro homogenizaci silnice I/29 do jejich ÚPD.

ÚP ponechává všechny komunikace ve svém statutu. Navrhuje a doplňuje tak chybějící dopravní síť k novým zastavitelným plochám a chybějící cestní síť ve volné krajině, které mají zajistit obslužnost zemědělských pozemků a některé sloužit jako cyklostezky.

## **10.4.2. Odůvodnění – technická infrastruktura**

### **Vodovod**

Tam, kde existuje centrální vodovod, tam ÚP ukládá podmínku napojení nových zastavitelných ploch na centrální systém. Všude jinde je možná individuální způsob, protože není ekonomicky účelné budovat přivaděč.

### **Kanalizace**

Pro sídlo Horní a Dolní Záhoří je požadováno centrální čištění odpadních vod na plánované ČOV Dolní záhoří. V ostatních sídlech je dovoleno individuální čištění odpadních vod do té doby, než budou vybudovány centrální záchytné jímky, ze kterých budou odpadní vody vyváženy na ČOV v Záhoří.

### **Elektrická energie**

ÚP vymezuje konkrétně jednu novou trafostanici vč. přívodního vedení pro novou rozvojovou plochu v Záhoří, která nemá zajištěné dostatečné zásobení el. energií. Toto vymezení je však pouze jako doporučení, přesná poloha trafostanice a přívodního vedení se může změnit. ÚP nevylučuje ani vybudování dalších trafostanic a napájecích vedení kdekoli v území – všechny funkční plochy umožňují realizovat technickou trafostanici.

### **Zásobování plynem a teplem**

ÚP umožňuje řešit různé způsoby vytápění a není důvodné ani ekonomicky účelné diktovat jeden systém vytápění.

### **Odpadové hospodářství**

ÚP připouští umístění sběrných dvorů na konkrétních funkčních plochách. Koncepce odpadů se nemění.

## **10.4.3. Odůvodnění stanovených požadavků na občanské vybavení veřejné infrastruktury**

ÚP vymezuje plochy občanské vybavenosti v dostatečném rozsahu a rovnoměrně v rámci rozvojových ploch. Vybavenost občanskou lze umísťovat i do ploch bydlení. Jsou vymezena i veřejná prostranství, která umožňují v dostatečné míře poskytnout pobytové funkce pro plochy bydlení.

## **10.4.4. Odůvodnění stanovených požadavků na veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou vymezovány z urbanistických důvodů a dále pro naplnění požadavků vyplývajících z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., tj. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, kdy do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

## **10.4.5. Odůvodnění návrhu řešení požadavků civilní ochrany**

ÚP dává zejména informační přehled pro možné poskytnutí úkrytů osob a materiální pomoci. Neklade si ambice striktně diktovat podmínky, neboť charakter území vylučuje speciální nároky na ochranu CO.

## 10.5. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny

### 10.5.1. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny a stanovených podmínek pro změny jejich využití

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší ÚP stejně důsledně i koncepci území nezastavěného.

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu“ rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a formou stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro změny v jejich využití. Krajinné matrixy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch. Plochy zemědělské – trvalých travních porostů (NZt) v plošném uspořádání, a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp), plochy pozemků určených k plnění funkce lesa (NL), plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy zemědělské – orná půda (NZo) a plochy smíšené nezastavěného – mokřady (NSm). Toto členění dává dostatečně vhodné předpoklady pro ochranu území a jeho produkční schopnosti.

Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce, např. funkce přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody apod. Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem. Volná krajina je rovněž nejpřirozenějším a nezastupitelným prostorem pro rekreaci a relaxaci obyvatelstva.

Mezi hlavní úkoly územního plánování v nezastavěném území patří vytváření podmínek pro zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování a ochrana krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, včetně jeho kompozičních aspektů (průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.). Jsou vymezeny nové pásy smíšených porostů, cestní sítě, ochráněny jsou krajinné hodnoty.

Je pochopitelně na užitatelích, která forma využití pozemků bude pro ně adekvátní. Územní plán se snaží skloubit podmínky pro rozvoj a ochranu všech složek prostředí, společně s různorodými, často protichůdnými zájmy a požadavky obyvatel. Výsledkem je kompromis mezi potřebami člověka a hodnotami a limity území (krajiny). ÚP ukazuje možnosti revitalizací vodních toků, výsadeb lesních a nelesních porostů. Všechny tyto kroky by měly vést k posílení vitality krajiny a zájmu člověka o ni. ÚP podporuje a rozvíjí prostupnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou.

Tři funkční typy krajiny – plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt), plochy lesů (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet rozsáhlé bloky, jako je tomu v případě ploch zemědělských – orné půdy, které tuto možnost poskytují v omezené míře. Vymezením tras stávajících i navržených účelových komunikací a přípustných podmínek pro trasování cestní sítě kdekoli v neurbanizovaném území je rovněž zajištěna podmínka prostupnosti krajiny.

### 10.5.2. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Základní skladebnou součástí ÚSES je **biocentrum** (centrum biotické diverzity). Jeho plocha je nebo má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických

podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, jenž svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

**Biokoridor** je skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry, stav trvalých ekologických podmínek a struktury i druhové složení biocenóz. Vymezené biokoridory jsou většinou vedeny údolími vodních toků.

Skladebné části systému ekologické stability doplňují **interakční prvky**. Jsou to ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. IP jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, méně stabilních společenstev. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v kulturní krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících celkovou ekologickou stabilitu krajiny.

IP v ÚP jsou vymezeny jako dodatkové maloplošné a liniové prvky doplňující návrh místní úrovně ÚSES v území s převahou zemědělské půdy. IP nepatří mezi skladebné části ÚSES, ÚP však potvrzuje jejich statut jejich vymezením. Interakční prvky upozorňují na zvýšenou hodnotu území, která by měla zůstat rovněž nezastavitelná.

V řešeném území je vymezena lokální, regionální a nadregionální úroveň ÚSES.

ÚP pro plochy ÚSES stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny (společně s interakčními prvky) a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce (kap. 6.3.4 textové části ÚP).

Stanovené podmínky využití na plochách ÚSES mají překryvnou funkci a jsou tedy nadřazeny podmínkám využití ploch, které překrývají.

### 10.5.3. Odůvodnění zachování prostupnosti krajiny

Jsou vymezeny cestní sítě v krajině a to v rámci celého správního území, kde se předpokládá i její zpřístupnění pro krátkodobé účely rekreace.

### 10.5.4. Odůvodnění návrhu protierozních opatření a odůvodnění stanovených nástrojů pro ochranu území před povodněmi

ÚP vymezuje řadu pásů a ploch se zvýšenou retenční schopností území jako jsou plochy smíšené neza-  
stavěného území – přírodní (NSp-N) a plochy vodní (W-N). Tyto jsou vymezeny zejména podél vodních toků a na velkých blocích orné půdy.

### 10.5.5. Odůvodnění podmínek stanovených ÚP ve vztahu k rekreaci

Plochy bydlení umožňují saturovat potřebu rekreace – přechodného ubytování a rovněž řada navržených krajinných úprav a cestní síť umožňují lépe vytěžit stávající potenciál území.

### 10.5.6. Odůvodnění podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

## 10.6. Odůvodnění stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

### 10.6.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

#### 10.6.1.1. Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Bydlení v rodinných domech je zastoupeno nejširší měrou v sídle Horní Záhoří, má charakter městské zástavby. Jedná se o plochy určené pro bydlení městského charakteru spojené s plochami zahrad, s již velmi limitovanými možnostmi chovu zvířat či pěstování plodin. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, že jsou nastaveny relativně široké možnosti pro nerušící funkce, doplňující bydlení zejména místních potřeb. Urbanisticky nejde o výrazné a hodnotné lokality.

#### 10.6.1.2. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

##### Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo)

**Bydlení venkovské** je zastoupeno jako dominantní prakticky ve všech sídlech. Tvoří důležitou část urbanistického uspořádání celé obce a tato role zůstane pravděpodobně i v budoucnosti. Jedná se o plochy určené pro bydlení venkovského charakteru spojené s plochami zahrad. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, aby přiměřenou formou respektovala genius loci původní zástavby a výrazně nebyla neomezována ze strany územního plánu.

**Plochy bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem** lze charakterizovat jako urbanisticky hodnotné, zejména díky charakteru současné drobné obytné zástavby a jejího umístění. Jde o zástavbu původní dochované typické urbanistické struktury, která je zároveň v ÚP chráněnou hodnotou.

Pro tyto plochy jsou ÚP vymezeny zpřísňující podmínky využití. Na nejhodnotnější plochy, charakterizované kompozičně ucelenými stavebními bloky, je (kromě standardního omezení výšky staveb) uplatněn požadavek dodržení stavebních čar, předepsané orientace štítu + max. úroveň výšky vstupního podlaží. ÚP zde přebírá určité zpřesňující prvky regulace, které jsou pro zachování urbanistických hodnot těchto vybraných lokalit (v duchu tradiční venkovské zástavby) zcela zásadní, a to bez nutnosti stanovovat pro tyto plochy pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území.

#### Odůvodnění detailnějšího členění podtypů s rozdílným způsobem využití:

Členění na 2 funkční podtypy vychází z odlišných charakterů zástavby venkovského a městského charakteru, které jsou svým urbanistickým pojetím a ochranou hodnot naprosto různorodé. Tyto plochy je třeba plošně odlišit, tak jak je utvářena jejich urbanistická koncepce.

#### 10.6.1.3. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné jsou zcela legitimním mixem jednotlivých funkcí bydlení, služeb a také nerušící malovýroby (zejména zemědělství), z nichž každá může koexistovat s ostatními. Uspokojování potřeb se tak děje pro místní a nadmístní potřeby.

#### **10.6.1.4. Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

Rekreace rodinná je zastoupena ve stávajících plochách. Tato rekreace je pro koncepci rozvojových ploch důležitá. Reaguje na potřeby příměstské rekreace a doplňuje tak komplexní požadovanou nabídku služeb.

#### **10.6.1.5. Plochy občanského vybavení (OV)**

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o mix přípustných funkcí služeb. Pro další plochy bydlení a výroby jsou proporcionálně navrženy další plochy vybavenosti občanské. Možnosti související občanské vybavenosti jsou umožněny podmínkami využití dané rovněž pro stávající, tak i nově vymezené zastavitelné plochy obytné zástavby.

#### **10.6.1.6. Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

ÚP potvrzuje ve svém statutu jak stávající plochy tohoto občanského vybavení (OS), tak i nové plochy, které vhodně doplňují funkční mix ploch občanské vybavenosti a jsou potřeba pro rozvoj bydlení.

#### **10.6.1.7. Plochy občanského vybavení – hřbitovní kostel (OH)**

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy tohoto občanského vybavení (OH).

#### **Odůvodnění detailnějšího členění podtypů s rozdílným způsobem využití:**

Členění na tři funkční podtypy vychází ze 3 požadovaných odlišných charakterů zástavby, které jsou svým urbanistickým pojetím a ochranou hodnot naprosto různorodé. U hřbitova jde zejména a pouze o funkce, které jsou neslučitelné s jinou nabídkou služeb než pohřebnictvím.

Vymezení ploch občanské vybavenosti je nezbytným předpokladem pro rozvoj ploch bydlení, které reagují až na možnost nárůstu obyvatel.

#### **10.6.1.8. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

Územní plán vymezuje nové plochy zemědělských areálů. Původní zem. areály v sídlech jsou navrženy k přestavbě na funkci VL, která nebude pro navazující plochy bydlení znamenat takové negativní vlivy.

#### **10.6.1.9. Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)**

Tyto plochy lze charakterizovat jako plochy s možností umísťovat zařízení pro nerušící výrobu, skladování a služby. Jedná se zejména o zařízení výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy.

#### **Odůvodnění detailnějšího členění podtypů s rozdílným způsobem využití:**

Členění na 2 funkční podtypy vychází z různých požadovaných charakterů zástavby. Méně rušící a více rušící provozy.

#### 10.6.1.10. Plochy veřejných prostranství (PV)

ÚP vymezuje plochy rozšířených úseků ulic apod. jako plochy veřejných prostranství. Pro nové rozvojové plochy jsou plochy veřejných prostranství vymezeny.

#### 10.6.1.11. Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Jako plochy veřejné zeleně jsou označeny plochy sloužící primárně pro veřejnou zeleň. Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu pracovního a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční. Podíl těchto ploch při formování veřejného prostoru proto nesmí být snižován.

ÚP potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství v jejich dosavadním významu a rozsahu. Řada těchto ploch je pak navázána i na krajinná opatření ve volné krajině.

#### 10.6.1.12. Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)

Jedná se zejména o takové plochy, kde je zapotřebí udržet de-facto statut nezastavitelnosti, avšak v zastavěném území s možností oplocení.

**Odůvodnění jiného funkčního typu než je stanoveno vyhláškou v platném znění:**

V ÚP bylo stanoveno funkční využití nad rámec obsahu citovaného právního předpisu. Doplnění těchto druhů ploch bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému zeleně podle přílohy č. 7, části I, odst. 1, písm. c. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jde o plochy zeleně, konkrétně **zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**. Jde o zeleň zpravidla na soukromých pozemcích, nebo dokonce oplocených. Do této kategorie se řadí i oplocené sady ve volné krajině.

Významová škála těchto ploch je poměrně široká. V zastavěném území zahrnuje plochy rozptýlené zeleně, mající takřka přírodní charakter. Ty mají zejména prostorově clonící a ekologickou funkci. Nemusejí být nutně průchodné a dosažitelné obyvatelům města. Jde zpravidla o plochy zahrad a sadů, zpravidla na soukromých pozemcích.

Tyto plochy zaručují typické prolnutí přírodních prvků se zástavbou, zprostředkovávají přechod záhumenních partií sídla do volné krajiny. Často vyplňují prostor mezi velkými objemy stodol a podílí se tak na utváření rozvolněné rostlé urbanistické kompozice sídla, představující jeho genius loci.

Vymezení všech takových ploch má společného jmenovatele, a tím je potřeba jejich zachování a ochrany, zejména před zastavěním. Jsou nedílnou součástí systému sídelní zeleně (spolu se zelení veřejných prostranství a drobnou zelení soukromou nebo vyhrazenou). Jejich význam tkví rovněž ve zprostředkování přirozeného přechodu urbanizovaných ploch do krajiny, často se fakticky prolínají např. s plochami krajinné zeleně. Tyto plochy přivádějí biotu do zástavby, příznivě ovlivňují mikroklima a mají tedy nesporný význam pro kvalitu životního prostředí.

Zástavbu, vyjma určených, na těchto plochách nelze připustit. Podmínky využití těchto ploch jejich ochranu před zastavěním zaručují.

Podmínky využití pro tyto plochy vyžadují jiné parametry, než je tomu u ostatních ploch nezastavěného území, jež definuje vyhláška. Hlavním problémem je již fakt, že tyto plochy se nalézají uvnitř zastavěného území. Proto na ně nelze aplikovat žádné vhodné funkční využití, které vyhláška nabízí.



#### **10.6.1.13. Plochy technické infrastruktury (TI)**

Jsou to plochy určené zejména stavby technické infrastruktury, pro uložení inženýrských sítí, dopravní infrastruktury a nezbytného zázemí.

#### **10.6.1.14. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

#### **10.6.1.15. Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm)**

#### **10.6.1.16. Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSÚ)**

#### **10.6.1.17. Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)**

Všechny tyto plochy zajišťují dopravní dostupnost a jejich funkční členění je důvodné z hlediska vlastnictví a podmínek připojení na dopravní infrastrukturu. ÚP navrhuje především plochy místních a účelových komunikací v krajině a sídle.

### **10.6.2. Plochy přírody a krajiny**

#### **10.6.2.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Jedná se o plochy vodních toků, rybníků, retenčních a ostatních vodních nádrží, které plní funkce ekologicko-stabilizační, retenční, rekreační, estetické a hospodářské.

Vodní plochy a toky zůstávají nejdůležitějšími přírodními činiteli v krajině. Podél nich je směřována většina biokoridorů a interakčních prvků a právě ony se svými břehovými partiemi se podílejí nejsilněji měrou na migraci a reprodukci většiny rostlinných a živočišných druhů.

Systém opatření posiluje retenci krajiny a zlepšuje její biodiverzitu. ÚP nové plochy vymezuje tam, kde je to nejvíce účelné a prospívá tak ke zvýšení ekologické stability a posílení protipovodňové funkce, čímž pomáhá k dalšímu zvýšení retence v území. Podmínky využití ostatních ploch nezastavěného území zřízení drobných vodních ploch a vodohospodářských úprav umožňují také.

#### **10.6.2.2. Plochy zemědělské – orná půda (NZo)**

Jedná se o plochy zemědělské – orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce. Statut ploch orné půdy se nemění.

#### **10.6.2.3. Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)**

Jde o plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). ÚP nevylučuje možnost částečného, poměrně variabilního zemědělského i nezemědělského využití, a to za podmínek daných podmínkami využití.

Tyto plochy představují významný ekologický fenomén, jsou dočasnými rezervoáry dešťových srážek, poskytují útočiště rozmanitým společenstvím živočišných a rostlinných druhů – jsou významnou součástí kostry ekologické stability.

#### **10.6.2.4. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL)**

Jedná se o plochy určené k plnění funkce pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační, krajinnotvorné, rekreační, estetické a hospodářské.

#### **10.6.2.5. Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)**

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a uskupení. Jedná se o plochy, které kombinují travní porosty s keřovým a stromovým patrem na zemědělských pozemcích, jež svojí existencí chrání.

V ÚP se jedná o potvrzení stavu ploch charakterizovaných zejména jako ostatní (dle katastrálních map), ochrana a ukotvení jejich funkce. Je navržena řada ploch nových, které ekologickou stabilitu posílí. Nejedná se o záborů ZPF. Jsou vymezeny pásy pro posílení protierozních funkcí a ochranu cestní sítě. Jsou také vymezeny pásy, které podporují prvky ÚSES s cílenou snahou posílení ekologické stability.

#### **10.6.3. Zdůvodnění stanovení výstupních limitů**

Výstupní limity jsou obecným ustanovením – podmínkou, která se vztahuje v rámci celého správního území a není účelné, efektivní ani graficky přehledné je zobrazovat v plošných jevech hlavního výkresu konkrétně.

### **10.7. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Jako VPS jsou vymezeny navržené místní komunikace, koridory dopravní infrastruktury a plocha pro ČOV. Tyto plochy jsou nezbytné pro zajištění potřebné veřejné infrastruktury a také jejich požadavek vyplývá ze ZÚR.

### **10.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Potřeba ploch veřejných prostranství vychází ze stavebního zákona, kde se požaduje při vymezení plochy bydlení na 2 ha vymezení souvisejícího veřej. prostranství.

## **10.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Stanovení kompenzačních opatření nebylo KÚ Jihočeského kraje požadováno – proto nejsou kompenzační opatření v ÚP Záhoří přímo navrhována.

## **10.10. Zdůvodnění potřeby vymezení územních studií**

Počet územních studií je zapříčiněn potenciálně vysokým tlakem na rozsah a dynamiku zastavitelného území. Územní studie jsou požadovány zejména tam, kde se jedná o rozsáhlé plošné zábory, kde z pouhého tvaru zastavitelné plochy nelze dovodit urbanistickou koncepci. Také jsou to často plochy, které jsou determinovány vybudováním technické a dopravní infrastruktury. Územní studie navíc mohou přispět ke koordinaci vlastníků a jejich zájmů a lépe tak reagují na potřeby celku, než jednotlivě vydává územní rozhodnutí. Jsou pružným nástrojem pro přípravu v rozhodování území a jejich pořízení je mnohem méně finančně náročnější než nápravy, pramenící z nekoordinace oddílných zájmů vlastníků.

## **10.11. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V I. etapě, tedy v etapě návrhu, jsou vymežovány plochy bydlení zejména tam, kde se doplňují záhumenní partie, nebo se sceluje a doplňuje zastavěné území. I. etapa je vymezena také tam, kde je reálnější zastavění – je tam dobrá technická a dopravní vybavenost. Ve druhé etapě jsou vymezeny plochy bydlení, které jsou velkého rozsahu, leží na cennějších půdách a jsou vzdálenější od center sídel.

## **10.12. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Významné stavby tvoří charakteristický urbanistický rukopis sídla. Jejich degradace nebo naopak velmi zdařilá stavební úprava mají zcela zásadní význam pro vnímání obyvatel vůči celé obci, jde o enklávy prvořadého významu.

## **10.13. Odůvodnění výroku o počtu listů**

Je dáno osnovou výrokové části ÚP dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 a je pojistkou pro nezákonné vyjmutí nebo přidání textu do schváleného a projednaného ÚP.

## 11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### 11.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. Pracuje se zejména s vnitřními rezervami, transformací území zemědělských areálů a velké plošné celky záborů se prakticky nevymezují. Navazuje se na již existující síť komunikací, zástavba těsně navazuje na současně zastavěné území. Jediná samostatně stojící enkláva, je potřebou zemědělského využití a zpracování-farma v krajině.

### 11.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předpokladem prosperity je výborná geografická vazba na ekonomicky silný Písek a možnost nabídky pracovní síly. Vymezení zastavitelných ploch je drženo zásadou návaznosti na stávající zastavěné území, s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území. Obec navíc leží v rozvojové ose Písecko – Tábořské N-OS4.

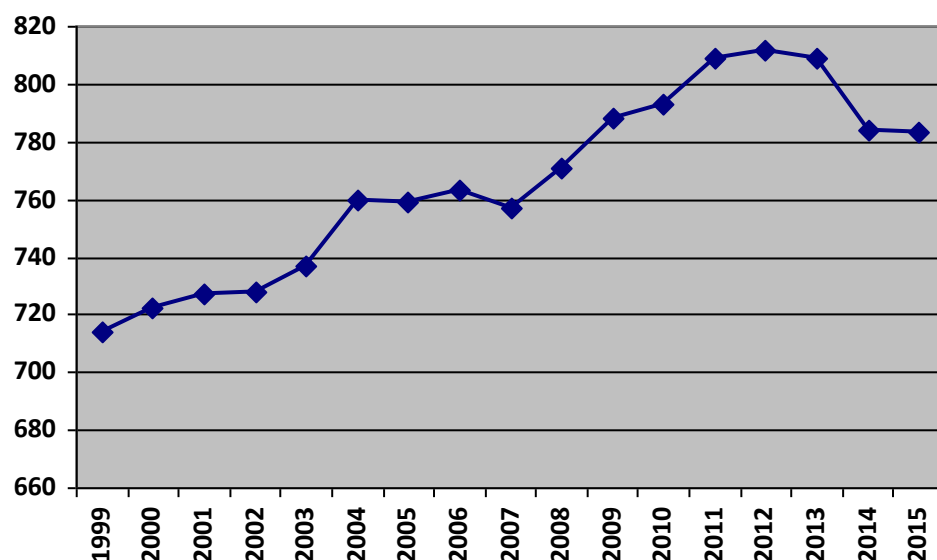
#### • Předpokládaný odhad potřeby vymezení ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....26 b. j. za 15 let (výpočet uveden níže)

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....48 b. j. za 15 let

Požadavky vyplývající z umístění v rozvojové ose.....60 b. j. za 15 let

**Celkem .....134 b. j. za 15 let**



Za posledních 17 let (1999–2015) byl zjištěn přírůstek 69 obyvatel (průměrně 4,3 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky, 65 obyvatel. Když tento údaj vydělíme 2,5 obyvateli/1 b. j., získáme počet 26 byt. jednotek.

| Rok  | Počet obyvatel |
|------|----------------|
| 1999 | 714            |
| 2000 | 722            |
| 2001 | 727            |
| 2002 | 728            |
| 2003 | 737            |
| 2004 | 760            |
| 2005 | 759            |
| 2006 | 763            |
| 2007 | 757            |
| 2008 | 771            |
| 2009 | 788            |
| 2010 | 793            |
| 2011 | 809            |
| 2012 | 812            |
| 2013 | 809            |
| 2014 | 784            |
| 2015 | 783            |

Zdroj: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR  
Počet obyvatel k 31. 12.

- **Výpočet potřeby ploch pro bydlení:**

Potřeba bytových jednotek ..... 134 b. j.

Rezerva 20% ..... 27 b. j.

---

Potřeba bytových jednotek celkem ..... 161 b. j.

- **Plochy pro bydlení vymezené v ÚP Záhoří:**

1 b. j. v rodinných domech BV = potřeba cca 1600 m<sup>2</sup>

1 b. j. v rodinných domech BI = potřeba cca 1100 m<sup>2</sup>

**Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV–N, BV–N II)**

Zastavitelná plocha ..... 201 985 m<sup>2</sup>

Počet bytových jednotek ..... 126 b. j.

**Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI–N)**

Zastavitelná plocha ..... 36 358 m<sup>2</sup>

Počet bytových jednotek ..... 33 b. j.

---

**Celkem zastavitelná plocha** ..... 238 343 m<sup>2</sup>

**Celkem bytové jednotky** ..... 159 b. j.

- **Závěr:**

V ÚP Záhoří jsou vymezeny plochy bydlení pro cca nových 159 b. j. Spočítaná předpokládaná potřeba byt. jednotek je cca 161. Z toho vyplývá, že navržené plochy bydlení nejsou nijak významně předimenzované a odpovídají potřebě.

## **12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

# 13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

## 13.1. Vyhodnocení záboru ZPF

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím (tabulka obsahuje jak plochy krajinných opatření, tak plochy zastavitelné). Dále jsou uvedeny plochy záboru rozříděné podle jednotlivých kultur a podle tříd ochrany.

Územní plán Záhoří obsahuje rozvojové plochy zahrnuté ve vydaném Územním plánu obce Záhoří (12/2006), které byly z hlediska odnětí ze ZPF již vyhodnoceny a orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny. Tyto lokality jsou barevně označeny – lokality převzaté celé (celé již vyhodnocené) modrou barvou, lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených) žlutou barvou.

V grafické části (03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením.

### Katastrální území: Horní Záhoří u Písku

| Číslo lokality záboru                 | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                   | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |         |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|
|                                       |                     |                                                         |                        | orná půda                                | zahrady | trv. travní porosty | II.                               | III.   | V.     |
| W1                                    |                     | Plochy vodní a vodohospodářské W-N                      | 1,8975                 | 1,8975                                   |         |                     |                                   | 1,0878 | 0,8097 |
| W2                                    |                     | Plochy vodní a vodohospodářské W-N                      | 2,3323                 | 2,3323                                   |         |                     |                                   | 2,3323 |        |
| Plochy vodní a vodohospodářské celkem |                     |                                                         | 4,2298                 |                                          |         |                     |                                   |        |        |
| PUPFL1                                |                     | Plochy lesní NL-N                                       | 5,5078                 | 5,5078                                   |         |                     | 3,5856                            | 1,9222 |        |
| PUPFL2                                |                     | Plochy lesní NL-N                                       | 2,3189                 | 2,3189                                   |         |                     |                                   | 2,3189 |        |
| Plochy lesní celkem                   |                     |                                                         | 7,8267                 |                                          |         |                     |                                   |        |        |
| 1                                     | Z.ZÁ.13             | Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV-N    | 1,4587                 | 1,4494                                   |         |                     |                                   | 1,4494 |        |
|                                       |                     |                                                         |                        |                                          |         | 0,0093              |                                   | 0,0093 |        |
| 2                                     | Z.ZÁ.13             | Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV-N    | 0,0987                 | 0,0987                                   |         |                     |                                   | 0,0987 |        |
| 3                                     | Z.ZÁ.11             | Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV-N    | 0,6685                 | 0,0736                                   |         |                     |                                   | 0,0736 |        |
|                                       |                     |                                                         |                        |                                          |         | 0,5949              |                                   | 0,5949 |        |
| 4                                     | Z.ZÁ.3              | Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV-N II | 2,5029                 | 2,5029                                   |         |                     | 2,5029                            |        |        |

| Číslo lokality záboru                | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                               | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |         |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|
|                                      |                     |                                                                     |                        | orná půda                                | zahrady | trv. travní porosty | II.                               | III.   | V.     |
| 5                                    | Z.ZÁ.9              | Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV–N II             | 2,3310                 | 2,3310                                   |         |                     | 1,5724                            | 0,7586 |        |
| 6                                    | Z.ZÁ.4              | Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské BI–N     | 1,2775                 | 1,2775                                   |         |                     | 0,9999                            | 0,2776 |        |
| 7                                    | Z.ZÁ.7              | Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské BI–N     | 2,3583                 | 2,3583                                   |         |                     | 2,3254                            | 0,0329 |        |
| 11                                   | Z.ZÁ.2              | Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské BV–N                | 1,0295                 | 1,0183                                   |         |                     | 1,0183                            |        |        |
|                                      |                     |                                                                     |                        |                                          | 0,0112  |                     | 0,0112                            |        |        |
| Plochy bydlení celkem                |                     |                                                                     | 11,7251                |                                          |         |                     |                                   |        |        |
| 8                                    | Z.ZÁ.8              | Plochy občanského vybavení OV–N                                     | 0,1552                 | 0,1552                                   |         |                     | 0,1220                            | 0,0331 |        |
| 9                                    | Z.ZÁ.5              | Plochy občanského vybavení OV–N                                     | 0,6384                 | 0,6384                                   |         |                     | 0,6382                            | 0,0002 |        |
| 10                                   | Z.ZÁ.10             | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS–N | 0,8855                 | 0,8855                                   |         |                     | 0,0020                            | 0,8835 |        |
| Plochy občanského vybavení celkem    |                     |                                                                     | 1,6791                 |                                          |         |                     |                                   |        |        |
| 12                                   | Z.ZÁ.9              | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV–N                  | 0,2995                 | 0,2995                                   |         |                     | 0,2176                            | 0,0819 |        |
| 13                                   | Z.ZÁ.7              | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV–N                  | 0,2101                 | 0,2101                                   |         |                     | 0,2101                            |        |        |
| 68                                   | Z.ZÁ.14             | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV–N                  | 1,0592                 |                                          |         | 1,0592              |                                   | 0,8328 | 0,2264 |
| 69                                   | Z.ZÁ.8              | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV–N                  | 0,0705                 | 0,0705                                   |         |                     | 0,0705                            |        |        |
| Plochy veřejných prostranství celkem |                     |                                                                     | 1,6393                 |                                          |         |                     |                                   |        |        |
| 14                                   | Z.ZÁ.12             | Plochy zeleně – sou-                                                | 1,6563                 | 1,6563                                   |         |                     |                                   | 1,6563 |        |



| Číslo lokality záboru                  | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |         |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |         |        |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|---------|--------|
|                                        |                     |                                                            |                        | orná půda                                | zahrady | trv. travní porosty | II.                               | III.    | V.     |
|                                        |                     | kromá a vyhrazená ZS-N                                     |                        |                                          |         |                     |                                   |         |        |
| Plochy zeleně celkem                   |                     |                                                            | 1,6563                 |                                          |         |                     |                                   |         |        |
| 16                                     | Z.ZÁ.1              | Plochy technické infrastruktury TI-N                       | 0,2314                 |                                          |         | 0,2314              |                                   |         | 0,2314 |
| Plochy technické infrastruktury celkem |                     |                                                            | 0,2314                 |                                          |         |                     |                                   |         |        |
| 17                                     | Z.ZÁ.6              | Plochy dopravní infrastruktury - silniční DS-N             | 0,5080                 | 0,5080                                   |         |                     | 0,5080                            |         |        |
| 18                                     | Z.ZÁ.13             | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N1  | 0,2257                 | 0,2257                                   |         |                     |                                   | 0,2257  |        |
| 19                                     | Z.ZÁ.11             | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N2  | 0,0341                 | 0,0341                                   |         |                     |                                   | 0,0341  |        |
| 20                                     | Z.ZÁ.3              | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N3  | 0,4001                 | 0,4001                                   |         |                     | 0,3346                            | 0,0655  |        |
| 21                                     | Z.ZÁ.5              | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N4  | 0,0873                 | 0,0873                                   |         |                     | 0,0873                            |         |        |
| 22                                     |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N2 | 0,1899                 | 0,1899                                   |         |                     |                                   | 0,1899  |        |
| 23                                     |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N3 | 0,1650                 | 0,1650                                   |         |                     |                                   | 0,1158  | 0,0492 |
| 24                                     |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N4 | 0,0202                 | 0,0162                                   |         |                     |                                   |         | 0,0162 |
|                                        |                     |                                                            |                        |                                          |         | 0,0040              |                                   |         | 0,0040 |
| 25                                     |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N5 | 0,5334                 | 0,4036                                   |         |                     |                                   | 0,4036  |        |
|                                        |                     |                                                            |                        |                                          |         | 0,1298              |                                   | 0,0591  | 0,0707 |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem  |                     |                                                            | 2,1637                 |                                          |         |                     |                                   |         |        |
| ZÁBOR ZPF CELKEM                       |                     |                                                            | 31,1513                | 29,1116                                  | 0,0112  | 2,0286              | 14,2060                           | 15,5377 | 1,4076 |

# Katastrální území: Jamný

| Číslo lokality záboru                 | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|
|                                       |                     |                                                      |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.   | IV.    | V.     |
| W3                                    |                     | Plochy vodní a vodohospodářské W-N                   | 7,6268                 | 7,6268                                   |                     |                                   | 7,6268 |        |        |
| W4                                    |                     | Plochy vodní a vodohospodářské W-N                   | 0,5868                 |                                          | 0,5868              |                                   | 0,0314 |        | 0,5554 |
| Plochy vodní a vodohospodářské celkem |                     |                                                      | 8,2136                 |                                          |                     |                                   |        |        |        |
| PUPFL3                                |                     | Plochy lesní NL-N                                    | 2,1759                 | 2,1759                                   |                     | 0,4856                            |        |        | 1,6903 |
| Plochy lesní celkem                   |                     |                                                      | 2,1759                 |                                          |                     |                                   |        |        |        |
| 26                                    | Z.JA.1              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,8101                 | 0,8101                                   |                     |                                   | 0,2398 | 0,5703 |        |
| 27                                    | Z.JA.3              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,2657                 |                                          | 0,2657              |                                   | 0,2657 |        |        |
| 28                                    | Z.JA.5              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,0944                 | 0,0944                                   |                     |                                   | 0,0944 |        |        |
| 29                                    | Z.JA.5              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,1407                 | 0,1407                                   |                     |                                   | 0,1407 |        |        |
| 30                                    | Z.JA.6              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,7429                 |                                          | 0,7429              |                                   | 0,7429 |        |        |
| 31                                    | Z.JA.7              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,5111                 | 0,4609                                   |                     |                                   | 0,4394 | 0,0215 |        |
|                                       |                     |                                                      |                        |                                          | 0,0502              |                                   | 0,0502 |        |        |
| 32                                    | Z.JA.8              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,2760                 | 0,2760                                   |                     |                                   |        | 0,2760 |        |
| 34                                    | Z.JA.12             | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,2614                 |                                          | 0,2614              |                                   | 0,2258 |        | 0,0356 |
| 35                                    | Z.JA.13             | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 1,0602                 |                                          | 1,0602              |                                   | 1,0602 |        |        |

| Číslo lokality záboru             | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                               | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |    |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|----|
|                                   |                     |                                                                     |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.   | IV.    | V. |
| 36                                | Z.JA.4              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N II             | 1,0192                 | 0,9709                                   |                     |                                   | 0,9709 |        |    |
|                                   |                     |                                                                     |                        |                                          | 0,0483              |                                   | 0,0483 |        |    |
| Plochy bydlení celkem             |                     |                                                                     | 5,1817                 |                                          |                     |                                   |        |        |    |
| 37                                | Z.JA.2              | Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS-N | 0,4581                 | 0,4581                                   |                     |                                   | 0,1145 | 0,3436 |    |
| Plochy občanského vybavení celkem |                     |                                                                     | 0,4581                 |                                          |                     |                                   |        |        |    |
| 38                                | Z.JA.13             | Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená ZS-N                           | 0,4800                 | 0,4800                                   |                     |                                   | 0,4800 |        |    |
| Plochy zeleně celkem              |                     |                                                                     | 0,4800                 |                                          |                     |                                   |        |        |    |
| 39                                | Z.JA.9              | Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ-N                 | 3,0868                 | 3,0868                                   |                     |                                   | 3,0868 |        |    |
| 40                                | Z.JA.10             | Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ-N                 | 1,9260                 | 1,9260                                   |                     |                                   | 1,9260 |        |    |
| Plochy výroby a skladování celkem |                     |                                                                     | 5,0128                 |                                          |                     |                                   |        |        |    |
| 41                                | Z.JA.5              | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N8           | 0,0483                 | 0,0483                                   |                     |                                   | 0,0483 |        |    |
| 42                                | Z.JA.13             | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N9           | 0,0990                 |                                          | 0,0990              |                                   | 0,0990 |        |    |
| 43                                |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N6          | 0,5800                 | 0,5800                                   |                     |                                   | 0,5800 |        |    |

| Číslo lokality záboru                 | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                       | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |         |        |        |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------|--------|--------|
|                                       |                     |                                                             |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.    | IV.    | V.     |
| 44                                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N10 | 0,7409                 | 0,7409                                   |                     |                                   | 0,6625  | 0,0784 |        |
| 45                                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N11 | 0,6893                 | 0,6893                                   |                     |                                   | 0,6406  |        | 0,0487 |
| 46                                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N12 | 0,2539                 | 0,2269                                   |                     |                                   | 0,0324  |        | 0,1945 |
|                                       |                     |                                                             |                        |                                          | 0,0270              |                                   | 0,0270  |        |        |
| 47                                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N13 | 0,5780                 | 0,5780                                   |                     | 0,0273                            | 0,5507  |        |        |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem |                     |                                                             | 2,9894                 |                                          |                     |                                   |         |        |        |
| ZÁBOR ZPF CELKEM                      |                     |                                                             | 24,5115                | 21,3700                                  | 3,1415              | 0,5129                            | 20,1843 | 1,2898 | 2,5245 |

#### Katastrální území: Kašina Hora

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |     |        |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------|-----|--------|
|                       |                     |                                                      |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.   | IV. | V.     |
| 48                    | Z.KA.3              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,2529                 | 0,2529                                   |                     |                                   |        |     | 0,2529 |
| 49                    | Z.KA.4              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 0,1412                 | 0,1412                                   |                     |                                   | 0,0235 |     | 0,1177 |
| 50                    | Z.KA.6              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N | 1,8026                 | 1,8026                                   |                     |                                   |        |     | 1,8026 |

| Číslo lokality záboru             | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |        |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|--------|
|                                   |                     |                                                            |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.   | IV.    | V.     |
| 51                                | Z.KA.8              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N       | 0,4283                 | 0,4283                                   |                     |                                   | 0,4188 |        | 0,0095 |
| 52                                | Z.KA.1              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N II    | 0,4135                 | 0,4135                                   |                     |                                   |        |        | 0,4135 |
| 53                                | Z.KA.2              | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N II    | 1,5688                 | 1,5688                                   |                     |                                   |        |        | 1,5688 |
| Plochy bydlení celkem             |                     |                                                            | 4,6073                 |                                          |                     |                                   |        |        |        |
| 54                                | Z.KA.9              | Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená ZS-N                  | 0,2053                 | 0,2053                                   |                     |                                   | 0,2053 |        |        |
| Plochy zeleně celkem              |                     |                                                            | 0,2053                 |                                          |                     |                                   |        |        |        |
| 55                                | Z.KA.5              | Plochy výroby a skladování - lehký průmysl VL-N            | 0,6065                 |                                          | 0,6065              |                                   | 0,6065 |        |        |
| Plochy výroby a skladování celkem |                     |                                                            | 0,6065                 |                                          |                     |                                   |        |        |        |
| 56                                | Z.KA.6              | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N5  | 0,0941                 | 0,0941                                   |                     |                                   |        |        | 0,0941 |
| 57                                | Z.KA.1              | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N6  | 0,0177                 | 0,0177                                   |                     |                                   |        |        | 0,0177 |
| 58                                | Z.KA.2<br>Z.KA.3    | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N7  | 0,2532                 | 0,2532                                   |                     |                                   |        |        | 0,2532 |
| 59                                |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N7 | 1,1907                 | 0,5406                                   |                     | 0,0260                            | 0,5146 |        |        |
|                                   |                     |                                                            |                        |                                          | 0,6501              | 0,0631                            | 0,5330 | 0,0540 |        |
| 60                                |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N8 | 0,3433                 | 0,3259                                   |                     |                                   | 0,2435 |        | 0,0824 |
|                                   |                     |                                                            |                        |                                          | 0,0174              |                                   |        |        | 0,0174 |

| Číslo lokality záboru                 | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |               |               |               |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                       |                     |                                                            |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.          | IV.           | V.            |
| 61                                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N9 | 0,6363                 | 0,6363                                   |                     |                                   | 0,6363        |               |               |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem |                     |                                                            | 2,5353                 |                                          |                     |                                   |               |               |               |
| <b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>               |                     |                                                            | <b>7,9544</b>          | <b>6,6804</b>                            | <b>1,2740</b>       | <b>0,0891</b>                     | <b>3,1815</b> | <b>0,0540</b> | <b>4,6298</b> |

### Katastrální území: Svatonice

| Číslo lokality záboru             | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                               | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|
|                                   |                     |                                                                     |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.   | V.     |
| PUPFL4                            |                     | Plochy lesní NL-N                                                   | 0,7737                 | 0,7737                                   |                     |                                   | 0,3206 | 0,4531 |
| PUPFL5                            |                     | Plochy lesní NL-N                                                   | 1,8309                 | 1,8309                                   |                     |                                   | 1,8309 |        |
| PUPFL6                            |                     | Plochy lesní NL-N                                                   | 0,5338                 | 0,2299                                   |                     |                                   | 0,0330 | 0,1969 |
|                                   |                     |                                                                     |                        |                                          | 0,3039              |                                   |        | 0,3039 |
| PUPFL7                            |                     | Plochy lesní NL-N                                                   | 1,5145                 |                                          | 0,8387              | 0,0002                            | 0,0033 | 0,8352 |
|                                   |                     |                                                                     |                        | 0,6758                                   |                     | 0,0111                            | 0,1654 | 0,4993 |
| Plochy lesní celkem               |                     |                                                                     | 4,6529                 |                                          |                     |                                   |        |        |
| 62                                | Z.SVA.3             | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N                | 0,1892                 | 0,1892                                   |                     |                                   | 0,1892 |        |
| 63                                | Z.SVA.2             | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N II             | 0,2833                 | 0,2833                                   |                     |                                   | 0,2833 |        |
| 64                                | Z.SVA.4             | Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské BV-N II             | 0,2626                 |                                          | 0,2626              |                                   | 0,2626 |        |
| Plochy bydlení celkem             |                     |                                                                     | 0,7351                 |                                          |                     |                                   |        |        |
| 65                                | Z.SVA.6             | Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS-N | 0,2851                 | 0,2851                                   |                     |                                   | 0,2851 |        |
| Plochy občanského vybavení celkem |                     |                                                                     | 0,2851                 |                                          |                     |                                   |        |        |

| Číslo lokality záboru                 | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |        |        |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------|
|                                       |                     |                                                            |                        | orná půda                                | trv. travní porosty | II.                               | III.   | V.     |
| 66                                    | Z.SVA.1             | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N            | 0,7671                 | 0,7671                                   |                     | 0,7671                            |        |        |
| Plochy výroby a skladování celkem     |                     |                                                            | 0,7671                 |                                          |                     |                                   |        |        |
| 67                                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N1 | 0,2135                 | 0,2135                                   |                     |                                   | 0,2135 |        |
| Plochy dopravní infrastruktury celkem |                     |                                                            | 0,2135                 |                                          |                     |                                   |        |        |
| ZÁBOR ZPF CELKEM                      |                     |                                                            | 6,6537                 | 5,2485                                   | 1,4052              | 0,7784                            | 3,5869 | 2,2884 |

## Celkem

| Katastrální území            | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha) |               |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |                |                |               |                |
|------------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                              |                        | orná půda                                | zahrady       | trv. travní porosty | I.                                | II.            | III.           | IV.           | V.             |
| Horní Záhoří u Písku         | 31,1513                | 29,1116                                  | 0,0112        | 2,0286              |                                   | 14,2060        | 15,5377        |               | 1,4076         |
| Jamný                        | 24,5115                | 21,3700                                  |               | 3,1415              |                                   | 0,5129         | 20,1843        | 1,2898        | 2,5245         |
| Kašina Hora                  | 7,9544                 | 6,6804                                   |               | 1,2740              |                                   | 0,0891         | 3,1815         | 0,0540        | 4,6298         |
| Svatonice                    | 6,6537                 | 5,2485                                   |               | 1,4052              |                                   | 0,7784         | 3,5869         |               | 2,2884         |
| <b>ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)</b> | <b>70,2709</b>         | <b>62,4105</b>                           | <b>0,0112</b> | <b>7,8493</b>       | <b>0,0000</b>                     | <b>15,5864</b> | <b>42,4904</b> | <b>1,3438</b> | <b>10,8503</b> |

| Katastrální území            | Celkový zábor ZPF pro nové lesní plochy (ha) | Celkový zábor ZPF pro nové vodní plochy (ha) | Celkový zábor ZPF pro plochy přírodní (ha) | Celkový zábor ZPF pro plochy zastavitelné (ha) |
|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Horní Záhoří u Písku         | 7,8267                                       | 4,2298                                       | 12,0565                                    | 19,0948                                        |
| Jamný                        | 2,1759                                       | 8,2136                                       | 10,3895                                    | 14,1220                                        |
| Kašina Hora                  |                                              |                                              |                                            | 7,9544                                         |
| Svatonice                    | 4,6529                                       |                                              | 4,6529                                     | 2,0008                                         |
| <b>ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)</b> | <b>14,6555</b>                               | <b>12,4434</b>                               | <b>27,0989</b>                             | <b>43,1720</b>                                 |
|                              |                                              |                                              | <b>70,2709</b>                             |                                                |



## 13.2. Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří **43,1720 ha**.

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na velikost a význam sídel, jejich charakter, rozvojový potenciál, vhodnost k zástavbě a dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury. Rozvojové plochy reagují na dosavadní vývoj v lokalitě. Jejich využití je však závislé na splnění řady podmínek.

V následujících tabulkách jsou uvedena jednotlivá odůvodnění pro všechny lokality.

Legenda k barevnému rozlišení:

Lokality převzaté celé z vydaného ÚPO Záhoří

Lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených ve vydaném ÚPO Záhoří)

### Katastrální území: Horní Záhoří u Písku

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                 | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                    |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                     | Z.ZÁ.13             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N    |           | Klíčová rozvojová plocha sídla Dolní Záhoří, navazující na sídlo.                                                                                    |
| 2                     | Z.ZÁ.13             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N    |           |                                                                                                                                                      |
| 3                     | Z.ZÁ.11             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N    |           | Dílčí doplnění záhumenní partie, navazující bezprostředně na sídlo.                                                                                  |
| 4                     | Z.ZÁ.3              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N II | *         | Klíčová rozvojová plocha /jižní strana sídla je tan-<br>gována obchvatem/, navazující přímo na zastavěné území, rozvíjí již započaté plochy bydlení. |
| 11                    | Z.ZÁ.2              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N    | *         | Klíčová rozvojová plocha /jižní strana sídla je tan-<br>gována obchvatem/, navazující přímo na zastavěné území, rozvíjí již započaté plochy bydlení. |
| 5                     | Z.ZÁ.9              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N II | *         | Klíčová, strategická plocha v jádrovém území sídla, bezprostředně navazující na síť silnic.                                                          |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                               | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6                     | Z.ZÁ.4              | Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské BI-N     | *         | Sceluje plochy v celé východní části, navazuje na existující zástavbu a krajskou silnici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7                     | Z.ZÁ.7              | Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské BI-N     | *         | Doplňuje záhumenní partie mezi sídlem a navrhovaným obchvatem, využívá jinak nevyužitelnou plochu pozemku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8                     | Z.ZÁ.8              | Plochy občanského vybavení OV-N                                     | *         | Jde o malý zábor, který využívá zemědělsky neobhospodařovatelný klín půdy sevřený silnicí I/29 a III/0331. Pozemek bude využit pro občanskou vybavenost, konkrétně je zde detekován záměr zbudovat muzeum sportovních vozů. Tento záměr zvýší turistickou atraktivitu území.                                                                                                                                                                                      |
| 9                     | Z.ZÁ.5              | Plochy občanského vybavení OV-N                                     | *         | Navazuje na krajskou komunikaci, sceluje již existující plochy a doplňuje rozvojové plochy v celé východní části.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10                    | Z.ZÁ.10             | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS-N | *         | Potřeba sportovních a rekreačních aktivit pro obec, v těsné vazbě na sídlo a na rovinatém území.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 12                    | Z.ZÁ.9              | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N                  | *         | <p>Plocha veřejné zeleně bude plnit funkci veřejného prostranství pro novou obytnou zónu na západním okraji sídla Horní Záhoří. Veřejná zeleň bude navíc chránit plochy bydlení před negativními vlivy ze silnice.</p> <p>Stavební zákon ukládá povinnost vymezovat veřejná prostranství ve vazbě na nové rozvojové plochy.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 101 stavebního zákona zde možnost uplatnit předkupní právo.</p> |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                              | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13                    | Z.ZÁ.7              | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N | *         | <p>Plocha veřejné zeleně bude plnit funkci veřejného prostranství pro novou obytnou zónu na jižním okraji sídla Horní Záhoří. Veřejná zeleň bude navíc chránit plochy bydlení před negativními vlivy z budoucího obchvatu.</p> <p>Stavební zákon ukládá povinnost vymezovat veřejná prostranství ve vazbě na nové rozvojové plochy.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 101 stavebního zákona zde možnost uplatnit předkupní právo.</p> |
| 13                    | Z.ZÁ.8              | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N | *         | <p>Plocha veřejné zeleně bude plnit funkci veřejného prostranství s možností umístění parkoviště pro plánované muzeum sportovních vozů.</p> <p>Stavební zákon ukládá povinnost vymezovat veřejná prostranství ve vazbě na nové rozvojové plochy.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 101 stavebního zákona zde možnost uplatnit předkupní právo.</p>                                                                                    |
| 68                    | Z.ZÁ.14             | Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N |           | <p>Plocha veřejné zeleně bude plnit funkci veřejného prostranství pro sídlo Dolní Záhoří. Zeleň zde však bude také významně přispívat ke zvýšení retenčních schopností krajiny.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 101 stavebního zákona zde možnost uplatnit předkupní právo.</p>                                                                                                                                                     |
| 14                    | Z.ZÁ.12             | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená ZS-N          |           | Dílčí doplnění záhumenní partie, navazující bezprostředně na sídlo pouze pro potřeby umístění zahrad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16                    | Z.ZÁ.1              | Plochy technické infrastruktury TI-N               |           | Nejnižší místo na vodoteči, řeší odkanalizování celého sídla Dolní Záhoří.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 17                    | Z.ZÁ.6              | Plochy dopravní infrastruktury – silniční DS-N     | *         | Sceluje klín mezi komunikacemi, řeší zvýšení bezpečnosti stykové křižovatky silnic I/29 a II/183.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                     | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18                    | Z.ZÁ.13             | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N1 |           | Dopravní obsluha rozvojové plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 19                    | Z.ZÁ.11             | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N2 |           | Dopravní obsluha rozvojové plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 20                    | Z.ZÁ.3              | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N3 | *         | <p>Navržená místní komunikace je nezbytná pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy pro bydlení. Požadavek na to, aby v rámci územního řízení byla prokázána možnost napojení dané stavby na veřejně přístupnou komunikaci, vychází ze stavebního zákona i dalších právních norem (např. vyhl. 501/2006 Sb.). V případě vypuštění této komunikace by nebylo možné realizovat budoucí zástavbu na výše uvedené ploše. Domníváme se proto, že veřejný zájem na této komunikaci převažuje. Navíc je tato komunikace zahrnuta mezi veřejně prospěšné stavby. Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 170 stavebního zákona zde připuštěno i vyvlastnění, jako nejsilnější zásah do osobního vlastnictví umožněný právním řádem ČR.</p> <p>Návrh komunikace je v souladu s cíli územního plánování uvedenými ve stavebním zákoně (2) a prioritami aktualizované PÚR (27, 28) a ZÚR – koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou.</p> |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21                    | Z.ZÁ.5              | Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace DSm-N4  | *         | <p>Navržená místní komunikace je nezbytná pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost. Požadavek na to, aby v rámci územního řízení byla prokázána možnost napojení dané stavby na veřejně přístupnou komunikaci, vychází ze stavebního zákona i dalších právních norem (např. vyhl. 501/2006 Sb.). V případě vypuštění této komunikace by nebylo možné realizovat budoucí zástavbu na výše uvedené ploše. Domníváme se proto, že veřejný zájem na této komunikaci převažuje. Navíc je tato komunikace zahrnuta mezi veřejně prospěšné stavby. Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 170 stavebního zákona zde připuštěno i vyvlastnění, jako nejsilnější zásah do osobního vlastnictví umožněný právním řádem ČR.</p> <p>Návrh komunikace je v souladu s cíli územního plánování uvedenými ve stavebním zákoně (2) a prioritami aktualizované PÚR (27, 28) a ZÚR – koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou.</p> |
| 22                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N2 |           | <p>Propojení dvou stávajících účelových komunikací severně od sídla Svatonice.</p> <p>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 23                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N3 |           | <p>Obsluha vodních nádrží a zemědělských pozemků SZ od sídla Dolní Záhoří.</p> <p>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 24                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N4 |           | Dopravní přístup k navržené ČOV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N5 |           | Propojení sídel Horní Záhoří a Kašina Hora, obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Horní Záhoří.<br><br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace. |

#### Katastrální území: Jamný

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                              | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                         |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26                    | Z.JA.1              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Doplnění, oboustranné využití stávající komunikace.                                       |
| 27                    | Z.JA.3              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Scelení záhumenní partie sídla.                                                           |
| 28                    | Z.JA.5              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           |                                                                                           |
| 29                    | Z.JA.5              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           |                                                                                           |
| 30                    | Z.JA.6              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           |                                                                                           |
| 31                    | Z.JA.7              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           |                                                                                           |
| 32                    | Z.JA.8              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Scelení záhumenní partie sídla. Využití již existující komunikace, oboustranné zastavění. |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                               | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34                    | Z.JA.12             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N                  |           | Využití již existující komunikace, oboustranné zastavění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 35                    | Z.JA.13             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N                  |           | Klíčová rozvojová plocha pro sídlo Pazderna. Navazuje na zastavěné území.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 36                    | Z.JA.4              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N II               |           | Oboustranné využití již existující komunikace, klíčová rozvojová plocha pro sídlo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 37                    | Z.JA.2              | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS-N |           | Vymezení sportovně rekreačních ploch pro celé sídlo na rovinatém pozemku, navazujícím na plochy zástavby.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 38                    | Z.JA.13             | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená ZS-N                           |           | Plocha navazuje na vymezenou plochu bydlení. Plocha zůstane nezastavitelná, bude sloužit pouze jako soukromé zahrady, představuje veřejný zájem na ochraně území před negativními vlivy – splachy z polí, lokální povodně a negativní působení větru na navržené obytné plochy. Zeleň výrazně zvýší retenční schopnost území.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 39                    | Z.JA.9              | Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ-N                 |           | Potřeba vymezení samostatného provozu v krajině pro účely zemědělské prvovýroby a dalšího zpracování, s návazností na obhospodařované pozemky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 40                    | Z.JA.10             | Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ-N                 |           | V souvislosti s vymezením rozvojových ploch pro bydlení je nezbytné vytvořit podmínky pro nové pracovní příležitosti. Tato rozvojová plocha je významnou plochou, která bude zdrojem pracovních míst. Z hlediska širšího posouzení by bylo zásadní chybou nevymezovat rozvojové plochy výroby kvůli ochraně ZPF, protože ve výsledku by náklady na dopravu do zaměstnání v jiné obci a s tím spojené negativní vlivy (splodiny, nárůst dopravy, potřeba nových silnic, apod.) by byly větším negativním dopadem na udržitelný rozvoj než umístění rozvojové plochy na ZPF. |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                       | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 41                    | Z.JA.5              | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N8   |           | Dopravní obsluha rozvojové plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 42                    | Z.JA.13             | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N9   |           | Dopravní obsluha rozvojové plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 43                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N6  |           | Propojení sídel Kašina Hora a Jamný, obsluha zemědělských pozemků JV od sídla Kašina Hora.<br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.                |
| 44                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N10 |           | Obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Pazderna.<br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.                                                        |
| 45                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N11 |           | Obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Pazderna, dopravní napojení plochy Z.JA.9, Z.JA.10.<br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.              |
| 46                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N12 |           | Propojení dvou stávajících účelových komunikací východně od sídla Pazderna, obsluha zemědělských pozemků.<br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace. |



| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                       | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N13 | *         | <p>Propojení sídel Jamný a Pazderna, obsluha zemědělských pozemků J od sídla Jamný.</p> <p>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 170 stavebního zákona zde připuštěno i vyvlastnění, jako nejsilnější zásah do osobního vlastnictví umožněný právním řádem ČR.</p> |

#### Katastrální území: Kašina Hora

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                              | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                         |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 48                    | Z.KA.3              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Oboustranné využití již existující komunikace, bezprostředně navazuje na sídlo.           |
| 49                    | Z.KA.4              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Oboustranné využití již existující komunikace, bezprostředně navazuje na sídlo.           |
| 50                    | Z.KA.6              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Klíčová rozvojová plocha přímo navazující na sídlo.                                       |
| 51                    | Z.KA.8              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Doplnění jednostranné zástavby v sídle, navazuje na již existující zástavbu.              |
| 52                    | Z.KA.1              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N |           | Plocha je sevřena cestní sítí, bezprostředně navazuje na stávající zastavené území sídla. |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53                    | Z.KA.2              | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N II      |           | Rozšíření záhumenních partií, navazujících na sídlo v případě vyčerpání disponibilních ploch I. etapy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 54                    | Z.KA.9              | Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená ZS-N                  |           | Rozšíření plochy existující zahrady.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 55                    | Z.KA.5              | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N            |           | Rozšíření stávajícího areálu ploch výroby, bezprostředně navazuje na sídlo, obtížně využitelný pás mezi krajskou komunikací a zástavbou.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 56                    | Z.KA.6              | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N5  |           | Klíčová rozvojová plocha přímo navazující na sídlo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 57                    | Z.KA.1              | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N6  |           | Dopravní obsluha rozvojové plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 58                    | Z.KA.2<br>Z.KA.3    | Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N7  |           | Dopravní obsluha rozvojové plochy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 59                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N7 | *         | <p>Obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Kašina Hora</p> <p>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.</p> <p>Veřejný zájem je zde natolik zásadní, že je v souladu s ust. § 170 stavebního zákona zde připuštěno i vyvlastnění, jako nejsilnější zásah do osobního vlastnictví umožněný právním řádem ČR.</p> |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 60                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N8 |           | Propojení dvou stávajících účelových komunikací SV od sídla Kašina Hora, napojení lokality Mlačina.<br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace. |
| 61                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N9 |           | Obsluha zemědělských pozemků SV od sídla Jamný<br>Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.                                                      |

#### Katastrální území: Svatonice

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                               | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                 |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 62                    | Z.SVA.3             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N                  |           | Scelení záhumenních partií sídla. Dílčí doplnění urbanistické koncepce.                           |
| 63                    | Z.SVA.2             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N II               |           |                                                                                                   |
| 64                    | Z.SVA.4             | Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N II               |           |                                                                                                   |
| 65                    | Z.SVA.6             | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS-N |           | Plocha pro sport a rekreaci v centrální části sídla pro občany, s vazbou na rybník a údolní nivu. |

| Číslo lokality záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy                                      | II. třída | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 66                    | Z.SVA.1             | Plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL-N            | *         | Rozšíření ploch existujícího areálu, bezprostředně navazující.<br><br>V souvislosti s vymezením rozvojových ploch pro bydlení je nezbytné vytvořit podmínky pro nové pracovní příležitosti. Tato rozvojová plocha je významnou plochou, která bude zdrojem pracovních míst. Z hlediska širšího posouzení by bylo zásadní chybou nevymezovat rozvojové plochy výroby kvůli ochraně ZPF, protože ve výsledku by náklady na dopravu do zaměstnání v jiné obci a s tím spojené negativní vlivy (splodiny, nárůst dopravy, potřeba nových silnic, apod.) by byly větším negativním dopadem na udržitelný rozvoj než umístění rozvojové plochy na ZPF. |
| 67                    |                     | Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N1 |           | Propojení dvou stávajících účelových komunikací severně od sídla Svatonice, lok. Na kopaninách. Návrh komunikace je v souladu s prioritami aktualizované PÚR (20a, 22, 23, 29) a ZÚR – zajištění migrační propustnosti a prostupnosti krajiny, rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 13.3. Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území

Celková plocha záborů ZPF pro přírodní plochy v nezastavěném území činí **27,0989 ha**. Plochy zemědělské půdy v krajině jsou zabírány ve prospěch nových ploch vodních (W1 – W4) a lesních (PUPFL1 – PUPFL7).

| Katastrální území            | Celkový zábor ZPF pro nové lesní plochy (ha) | Celkový zábor ZPF pro nové vodní plochy (ha) | Celkový zábor ZPF pro plochy přírodní (ha) |
|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Horní Záhoří u Písku         | 7,8267                                       | 4,2298                                       | 12,0565                                    |
| Jamný                        | 2,1759                                       | 8,2136                                       | 10,3895                                    |
| Kašina Hora                  |                                              |                                              |                                            |
| Svatonice                    | 4,6529                                       |                                              | 4,6529                                     |
| <b>ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)</b> | <b>14,6555</b>                               | <b>12,4434</b>                               | <b>27,0989</b>                             |

Při jejich vymezování byly respektovány plochy nejkvalitnějších půd v I. a II. třídě ochrany, přesto dochází k jejich záboru:

| Katastrální území    | Číslo lokality záboru | Zábor ZPF | Zdůvodnění záboru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                       | II. třída |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Horní Záhoří u Písku | PUPFL1                | 3,5856 ha | Doplnění a scelení stávajících lesních ploch severně od sídla Dolní Záhoří. Důvodem je ochrana proti větrné erozi a posílení retenční schopnosti území, zvýšení ekologického koeficientu krajiny a zlepšení estetické hodnoty krajiny v daném území.<br><br>Návrhy lesních ploch jsou kladně hodnoceny v rámci SEA a jsou v souladu s prioritami aktualizované PÚR (14, 20, 21) a ZÚR.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jamný                | PUPFL3                | 0,4856 ha | Lesní plocha je vymezena jako obnova přirozené přírodní dominanty (zalesněné návrší) a zpestření krajinné mozaiky SV od sídla Pazderny. Důvodem je také protierozní ochrana, zvýšení biodiverzity a estetické hodnoty krajiny v daném území.<br><br>Lesní plocha v rámci nefunkčního biokoridoru LBK 210 Sloupovna je důležitým opatřením pro podporu jeho funkčnosti, umožní migraci živočichů (ÚSES jako veřejně prospěšné opatření, teoreticky dle zákona s možností vyvlastnění).<br><br>Návrhy lesních ploch jsou kladně hodnoceny v rámci SEA a jsou v souladu s prioritami aktualizované PÚR (14, 20, 21) a ZÚR. |
| Svatonice            | PUPFL7                | 0,0113 ha | Lesní plocha vymezená v rámci lokálního biocentra LBC 162 Na pahorku je důležitým opatřením pro podporu jeho funkčnosti, umožní migraci živočichů (ÚSES jako veřejně prospěšné opatření, teoreticky dle zákona s možností vyvlastnění).<br><br>Důvodem je také revitalizace údolí a posílení retenční schopnosti území, zvýšení ekologického koeficientu krajiny a zlepšení estetické hodnoty krajiny v daném území.<br><br>Návrhy lesních ploch jsou kladně hodnoceny v rámci SEA a jsou v souladu s prioritami aktualizované PÚR (14, 20, 21) a ZÚR.                                                                  |

#### Dalšími důvody jsou:

- protipovodňová ochrana (podpora schopnosti krajiny vázat vodu, udržení vody v krajině a zpomalení jejího odtoku z území); důvodem je nežádoucí zrychlený odtok povrchových vod
- ochrana životního prostředí (ochrana vodních zdrojů, eliminace důsledků potenciálního znečišťování podzemních vod)
- zvýšení rekreačního potenciálu území

Uvedené zábory tvoří jen část koncepce uspořádání krajiny. Plochy navržených vodních ploch jsou v ÚP dále doplněny plochami přírodními (NSp-N), které však z hlediska ochrany ZPF nepředstavují zábor.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině.

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž nedílnou součástí jsou výše zmíněné plochy, byla navržena v souladu s hlavními cíli územního plánování. Těmi jsou ochrana a rozvoj hodnot území za současné ochrany krajiny jako podstatné složky života obyvatel území a základu jejich totožnosti.

Koncepce uspořádání krajiny je významnou náplní územního plánu. Její redukce na výčet přípustných opatření zemědělských ploch, paušálně bez vztahu ke konkrétní lokalitě, by byl pro potřeby stanovení této koncepce povrchní a nedostačující. V krajině se odehrává mnoho složitých, vzájemně provázaných komplexních dějů, než abychom na ni mohli nazírat jednostranným, navíc produkčně (a tedy komerčně) zaměřeným pohledem. Vymezení ploch krajinných opatření je tedy jedním (nikoli jediným) ze základních předpokladů naplňování krajinné koncepce, s cílem zvýšení hodnoty krajiny, s celou řadou pozitivních dopadů v různých oblastech (zemědělství nevyjímaje) – viz příkladný výčet výše, z nichž řada svým významem a důsledky přesahuje dané správní území, a které jsou, stejně jako ochrana ZPF, ve veřejném zájmu.

### 13.4. Vyhodnocení záboru ZPF pro koridory dopravní infrastruktury

ÚP vymezuje koridory dopravní infrastruktury K.DI.1 – K.DI.8 v dostatečně naddimenzovaných šířkách, což představuje velkou prostorovou rezervu pro konkrétní umístění stavby. Skutečný zábor stavby však bude několikanásobně menší.

Výpočet předpokládaného záboru byl proveden tak, že se délka osy záměru vynásobila předpokládanou šířkou tělesa, včetně připočtení odhadované průměrné šíře naspů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa.

| Koridor                              | Způsob využití koridoru                                                         | Délka osy | Předpokládaná prům. šířka | Zábor ZPF | Zdůvodnění záboru                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K.DI.1<br>K.DI.2                     | Úprava silnice I/29 – narovnění stávajících serpentín, vč. souvisejících staveb | 500 m     | 8 m                       | 0,4000 ha | Záměr ze ZÚR (D11/4).                                                                                                 |
| K.DI.3<br>K.DI.4<br>K.DI.5<br>K.DI.6 | Silnice I/29 – obchvat Záhoří vč. souvisejících staveb                          | 1400 m    | 16 m                      | 2,2400 ha | Záměr ze ZÚR (D11/5).                                                                                                 |
| K.DI.7<br>K.DI.8                     | Silnice I/29 – homogenizace stávající silnice vč. souvisejících staveb          | 1700 m    | 6 m                       | 1,0200 ha | Požadavek Ministerstva dopravy. Homogenizace zvýší bezpečnost a přehlednost silničního provozu na této rušné silnici. |
| Celkový zábor                        |                                                                                 |           |                           | 3,6600 ha |                                                                                                                       |

## 14. Rozhodnutí o námitkách včetně jeho odůvodnění

Během veřejného řízení nebyly podány žádné námitky.

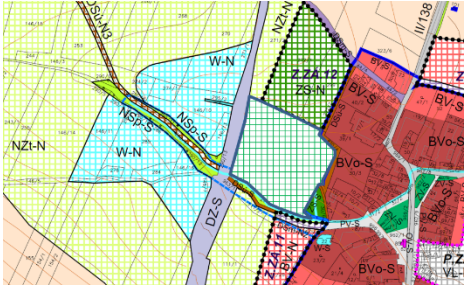
## 15. Vyhodnocení uplatněných připomínek

### 15.1. Společné jednání

#### Vypořádání PŘIPOMÍNEK uplatněných k návrhu ÚP Záhoří během společného projednání

| Číslo / autor / datum<br>Obsah (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu návrhu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1 / ŘSD / 23045-16-ŘSD-11110/ 26. 9. 2016</b></p> <p>Silniční doprava:</p> <p>V návrhu ÚP je zpracován koridor pro umístění silnice I/29 v úseku „Písek – obchvat Záhoří“ dle AZÚR JČK, a tedy dle našich požadavků. V úseku „Záhoří – Podolí I“ byl v ZÚR JČK dříve řešen koridor pro umístění VPS silnice I/29 v šíři koridoru 100m pro „homogenizaci“ na kategorii S11,5/70. Pro velkou podrobnost byl tento úsek ze ZÚR v aktualizaci vyjmut. V ÚP Záhoří by však měl být tento koridor zahrnut v celém spojitém úseku, a to nejen v grafické části, ale i v textové části ÚP. Koridor pro úpravu stávající silnice I/29 jsme požadovali vymezit i v zadání ÚP Záhoří a i navazujícím úseku na správním území obce Dolní Novosedly (a to v šíři ochranného pásma silnice I. třídy – tedy v šíři 100m, 50m od osy komunikace).</p> <p>V rámci podmínek pro využití koridorů dopravní infrastruktury je pro koridor K.DI.2 (VPS silnice I/29) uvedena podmínka, že v rámci přípravy stavby má být mj. zajištěna dostatečná prostupnost mostu pro živočichy. Tato podmínka nepřísluší podrobnosti ÚP, a proto by měla být v ÚP obce Záhoří dostačující podmínka zachování prostupnosti a funkčnosti LBC 174 U Vlků pro koridor K.DI.2 (resp. trasy silnice I/29).</p> <p>V dalších stupních řízení platí podmínka projednání a odsouhlasení připojení na silnici I/29 také pro plochu DS<sub>m</sub>-N<sub>4</sub> – místní komunikace. Bez odsouhlasení ŘSD ČR nebude možné připojení na silnici I/29 umožněno.</p> | <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Koridor bude vymezen v šíři 100m, 50m na každou stranu od osy komunikace, s výjimkou zastavěného území sídla Jamný, to bude vyříznuto. Koridor bude vymezen podél stávající silnice I/29 jen tam, kde není vymezen obchvat Záhoří, tj. tam, kde se plánovaná trasa vrací do dnešní trasy silnice I/29. Obchvat Záhoří zůstane vymezen tak, jak je.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Pořizovatel si stojí za tím, že tato podmínka potřebná z hlediska ochrany volně žijících živočichů a možnosti jejich migrace mezi jednotlivými biocentry je na místě a odpovídá podrobnosti ÚP, zůstane zachována.</p> <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Text bude zanesen jako tzv. výstupní limita do kap. 4.1.1. Koncepce silniční infrastruktury na str. 18 textové části ve znění dle připomínky.</p> |



| Číslo / autor / datum<br>Obsah (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu návrhu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2 / Obec Záhoří / 18. 8. 2016</b></p> <p>Požadujeme p.p.č. 30/1, 30/2 a 30/8 zahrnout do plochy „ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň“, plochy přestavby v rámci zastavěného území s tím, že budou zahrnuty mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění dle ust. § 170 odst. 1 písm. b) coby veřejně prospěšné opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území.</p> | <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Zpracovat dle připomínky takto:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>3 / Josef Hrdlička / 8. 9. 2016</b></p> <p>1. Ponechat p.p.č. 960/4 a 960/6 v k.ú. Horní Záhoří v plochách bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (zastavitelná plocha Z.ZÁ.8) a zahrnout tyto pozemky do návrhu a nikoliv do II. etapy.</p> <p>2. Návrhem ÚP Záhoří jsem podstatným způsobem zkrácen na svých právech, neboť se nemohu vyjádřit, resp. uplatnit námitku k budoucímu využití výše uvedených pozemků.</p>                                    | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>1. Pozemky byly doporučeny k vypuštění hodnocením vlivů koncepce na ŽP, tzv. dokumentace SEA. Budou tedy vypuštěny, ale bude ponecháno řešení dle stávajícího územního plánu obce Záhoří.</p> <p>2. Podle ust. § 50 stavebního zákona, kde se nyní nachází proces pořízení, lze uplatnit pouze připomínku, námitky lze uplatnit podle ust. 52 téhož zákona až v etapě veřejného řízení o návrhu, které proběhne cca za 4 měsíce.</p> |

## 15.2. Veřejné řízení

Během veřejného řízení nebyly podány žádné připomínky.

## **16. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění ÚP Záhoří obsahuje 90 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění ÚP Záhoří obsahuje 3 výkresy:

|    |                                             |            |
|----|---------------------------------------------|------------|
| 01 | KOORDINAČNÍ VÝKRES                          | 1 : 5 000  |
| 02 | VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ                       | 1 : 25 000 |
| 03 | VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU | 1 : 5 000  |

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.