

**Návrh územního plánu  
BOHUNICE**  
**ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání**  
TEXTOVÁ ČÁST

vyznačení změn od verze pro společné jednání (ze srpna 2020)

nový text ~~vypuštěný text~~

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI                                       |  |
|--|--|
| Označení správního orgánu, který územní plán vydal:      | Zastupitelstvo obce Bohunice,<br>dne ....., pod č. usn. ....                       |
| Datum nabytí účinnosti územního plánu:                   |  |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele<br>Jméno a příjmení: | Mgr. Vlastimil Lukášek   |
| Funkce:  | referent odboru stavebně správního a regionálního rozvoje, Městský úřad Prachatice |
| <i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>                  |  |

Projektant:

**Relax M.A.A.T., s. r. o.**

IČ: 071 42 226

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Monika Juráčková

**Červenec 2022**

## Obsah

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU   | 3  |
| 2.  | VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ           | 3  |
| 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 | 5  |
| 4.  | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ   | 10 |
| 5.  | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ             | 11 |
| 6.  | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ   | 13 |
| 7.  | ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ         | 14 |
| 8.  | STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5   | 14 |
| 9.  | SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY                                    | 15 |
| 10. | KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ  | 17 |
| 11. | VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH   | 25 |
| 12. | VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ                      | 27 |
| 13. | VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)  | 28 |
| 14. | ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ  | 33 |
| 15. | VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK   | 34 |
| 16. | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI  | 36 |

## 1. Postup při pořízení územního plánu

Návrh Územního plánu Bohunice byl pořízen v souladu s 50 a násl. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě zadání, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Bohunice č.3/2020 ze dne 17.4.2020.

Projektantem územního plánu je Relax M.A.A.T., s.r.o., Tábor, zodpovědný projektant Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS., pořizovatelem je na základě žádosti obce Bohunice Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje.

Návrh územního plánu byl projednán na společném jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a dotčenou obcí podle § 50 stavebního zákona. Toto jednání bylo svoláno opatřením pořizovatele čj. MUPř 23452/2021 ze dne 26.4.2021 a konalo se dne 20.5.2021 na Městském úřadu Prachatice. V uvedeném opatření byla uvedena lhůta pro uplatňování stanovisek a připomínek a místo a lhůta, kde je možné do dokumentace návrhu územního plánu nahlížet.

Návrh územního plánu byl před řízením o jeho vydání upraven dle stanovisek dotčených orgánů a posouzen krajským úřadem z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby.

## 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 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), 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.

Z PÚR nevyplývají pro správní území obce žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Bohunice a celé její správní území leží mimo rozvojové oblasti a osy, mimo specifické oblasti a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje.

**Územní plán Bohunice je v souladu s politikou územního rozvoje tím, že:**

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice (podmínky využití, podmínky prostorového uspořádání, krajinná opatření, vymezení kulturních a přírodních hodnot).
- při stanovování funkčního využití území zohledňuje jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel s cílem nalezení vyváženého řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (podmínky pro využití ploch).
- stanovuje podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území vymezených ploch v souladu s jejich určením a charakterem (podmínky využití).

### 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 6. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 9. 3. 2018.

Správní území není součástí rozvojové oblasti a osy nadmístního významu, ani specifické oblasti nadmístního významu. Přes řešené území nevedou žádné prvky územního systému ekologické stability ze ZÚR, ani žádné rozvojové záměry.

Ze ZÚR vyplývá pro správní území obce povinnost respektovat stanovené základní priority rozvoje Jihočeského kraje. Těmi jsou zejména rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje, posilování atraktivity jeho území pro podnikání a investice, dynamizace lidských zdrojů, zkvalitňování životních podmínek obyvatel za předpokladu respektování principů udržitelného rozvoje.

Nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života eliminovat rozvojem potřebné veřejné infrastruktury, vybavenosti a dopravní obsluhy.

Vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel.

Zlepšit podmínky v rámci existující sídelní struktury kraje.

Při vymezování rozvojových ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na již zastavěné území, přednostně využívat proluk v zastavěném území.

- *Nové plochy bydlení jsou umístěny pouze v přímé návaznosti na zastavěné území. Podmínky využití funkčních ploch jsou dostatečně flexibilní, aby i na plochách bydlení bylo možné za určitých podmínek řešit podnikání a rekreaci. Pro posílení rekreace jsou vymezeny dvě trasy stezek pro pěší a cyklisty.*

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

### 2.3.1. Postavení obce v sídelní struktuře

Obec má pouze lokální postavení v sídelní struktuře a spádově je orientována na 20 km vzdálené město Prachatice, kde je umístěna veškerá vybavenost. Sídlo disponuje pouze obecním úřadem, který je nezbytný pro správu nejdůležitějších finančních a správních záležitostí obce. Vzdálenost od velkého města a počet obyvatel nejsou racionálními důvody k nárokům na další, vyšší občanskou vybavenost.

### 2.3.2. Širší vztahy ÚSES

Návaznosti na okolní vazby ÚSES v jiných správních územích jsou zajištěny takto:

**Obec Čepřovice – ÚP obce Čepřovice účinný od 25. 9. 2012**

*k.ú. Jiřetice u Čepřovic*

- lokální biokoridor LBK **Předslavice PT003** – v návrhu ÚP Bohunice pokračuje jako lokální biokoridor ~~LBK 1 Dubský potok~~ **LBK Předslavice PT003**

**Městys Dub – ÚP městyse Dub účinný od 30. 8. 2013**

*k.ú. Javornice u Dubu*

- lokální biocentrum LBC **PT004 Dub** – v návrhu ÚP Bohunice pokračuje jako ~~lokální biokoridor LBK 3 Dubský potok~~ **lokální biocentrum LBC PT004 Dub**
- ~~lokální biokoridor LBK 3 Dubský potok vymezený v ÚP Bohunice – tento LBK je vymezen podél Dubského potoka. V místech, kde jde potok v blízkosti hranice správního území, je LBK vymezen pouze na jedné straně (na území obce Bohunice), druhá část LBK musí logicky pokračovat~~

~~v sousedním území k.ú. Javornice u Dubu, kde v aktuální platném ÚP není vymezena. V rámci zpracování nové ÚPD městyse Dub je nutné zde LBK doplnit a navázat se na LBK 3 v ÚP Bohunice.~~

## Obec Předslavice – ÚP obce Předslavice účinný od 29. 5. 2015

*k.ú. Všechlapy u Volyně*

- lokální biokoridor LBK – v návrhu ÚP Bohunice pokračuje jako lokální biokoridor ~~LBK 2 Dubský potok~~ LBK Bohunice ST001-PT004
- lokální biocentrum LBC Předslavice ST001- v návrhu ÚP Bohunice pokračuje jako lokální biokoridor LBK Bohunice ST001-PT004

*k.ú. Kakovice u Volyně*

- lokální biokoridor LBK Předslavice PT003 – v návrhu ÚP Bohunice pokračuje jako lokální biokoridor ~~LBK 1 Dubský potok~~ LBK Předslavice PT003

### 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 Bohunice   |
|-----|--|---|
| (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.  | Návrh posiluje úměrně všechny tři pilíře, posiluje opatření v krajině, vymezuje plochy pro bydlení a také zajišťuje možnosti pro podnikání.   |
| (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 návrh splňuje. Věnuje se krajině, vrací jí původní vitalitu, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení a chrání hodnoty území.                                       |
| (5) | V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační | 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 Bohunice |
|-----|--|---|
|     | 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 dosaďadní 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 Bohunice  |
|----|--|--|
| a) | zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,   | Jsou konkrétně vymezeny přírodní 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 hospodářné využívání, | V rámci pracovních jednání se zástupci obce a místní veřejnosti 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 nebyla využita vzhledem k malému množství ploch.   |
| 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.                               |
| i) | stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a  | Jsou stanoveny podmínky pro-   |



|    | Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona  | Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Bohunice  |
|----|--|--|
|    | pro kvalitní bydlení,  | storového 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 flexibilní podmínky využití ploch, které umožní zajištění civilní ochrany.        |
| 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 návrhu.   |
| n) | regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,  | Netýká se řešeného území.  |
| o) | uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.   | V rámci regulativů jednotlivých funkčních ploch jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. |

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

Návrh ÚP Bohunice 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.

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

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu. K návrhu územního plánu byly v rámci společného jednání uplatněny následující stanoviska a připomínky:

- 1) **Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy II, České Budějovice** – z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství bez připomínek,
- 2) **Státní pozemkový úřad, pobočka Prachatice** – bez připomínek, v k.ú.Bohunice v současné době neprobíhají ani neproběhly žádné komplexní pozemkové úpravy
- 3) **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha** – bez připomínek,
- 4) **Hasičský záchranný sbor JČ kraje, ÚO Prachatice** – z hlediska zákona o integrovaném záchranném systému vydáno souhlasné stanovisko
- 5) **MěÚ Prachatice, odbor životního prostředí** –

- z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se s návrhem zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4 a Z souhlasí, nové stavby budou respektovat charakter stávající zástavby, podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona budou posuzovány jednotlivě na základě projektové dokumentace konkrétních záměrů, požadavek na vymezení prvků ÚSES podle aktuálních podkladů (GeoVision s.r.o. Plzeň, 2020) – odlišnosti oproti tomuto vymezení požadujeme odůvodnit a předložit orgánu ochrany přírody ke stanovisku.

*Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. Vymezení prvků ÚSES bylo upraveno dle uvedené-ho podkladu, popř. odlišnosti odůvodněny a následně odsouhlaseny.*

- z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů se souhlasí bez připomínek,
- z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek,

- 6) **Obvodní báňský úřad Plzeň** – vydáno souhlasné stanovisko,
- 7) **Ministerstvo obrany ČR** – požadavek respektovat limity a zájmy ministerstva obrany v návrhu územního plánu, v textové části odůvodnění a koordinačním výkresu uvést, že celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

*Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. Požadavek je doplněn do návrhu územního plánu.*

- 7) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.** – z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, vydáno nesouhlasné stanovisko s návrhem územního plánu z důvodu nedostatečného vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF, nejsou respektovány zásady a podmínky kvantitativní i kvalitativní ochrany zemědělského půdního fondu, formulované závaznými právními předpisy, není zdůvodněno takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

*Vyhodnocení: V rámci dohodovacího řízení došlo k nalezení varianty, která je z hlediska ochrany ZPF akceptovatelná. V tomto smyslu byl návrh územního plánu upraven, byly přehodnoceny předpokládané zábory zemědělského půdního fondu. K upravenému návrhu orgán ochrany ZPF*

*pak vydal souhlasné stanovisko.*

8) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.** – z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se souhlasí s návrhem územního plánu.

#### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 6. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh ÚP Bohunice je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce dne 17. 4. 2020. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a zapracovány v návrhu, aniž by se uvedený návrh dostal do rozporného pojetí se zadáním.

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

Na základě návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 3 zákona krajský úřad **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Bohunice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

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

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.



## 10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Tato kapitola je členěna podle textové části návrhu ÚP Bohunice (dle výroku).

### 10.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 1. 8. 2020 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

Sídlo se rozšiřuje zejména podél severojižní osy a respektuje tak hodnoty údolních niv, které se k němu sbíhají a jsou nezastavitelné.

### 10.3. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### 10.3.1. Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce

Jádrová a ulicová kompozice je zachována, dochází k doplnění západní fronty jižní řady zástavby. V severní části je patrná zejména potřeba rozšíření zemědělských výrobních ploch, které zde již dnes existují a to pokračováním uliční řady v severní části.

#### 10.3.2. Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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.

Struktura ploch s rozdílným způsobem využití je převzata z metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ z 24. 10. 2019. Je respektována první a druhá úroveň členění, u ploch smíšených nezastavěného území MN i standardizovaná 3. úroveň (MN.p). Pouze plochy dopravy silniční byly dále rozděleny na místní (DS.m) a účelové (DS.u) komunikace.

#### 10.3.3. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je provedeno v kap. 13.2. (totožné s odůvodněním předpokládaných záborů ZPF).

#### **10.3.4. Odůvodnění vymezených ploch přestavby**

Nejsou v ÚP vymezeny.

#### **10.3.5. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně**

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) a plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

### **10.4. Odůvodnění stanovené koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **10.4.1. Dopravní infrastruktura**

ÚP ponechává všechny silnice ve svém statutu. Navrhuje a doplňuje cestní síť ve volné krajině, která mají zajistit obslužnost zemědělských pozemků a dostupnost pro pěší a cyklisty.

#### **10.4.2. Technická infrastruktura**

ÚP umožňuje individuální způsoby řešení odkanalizování a zásobování pitnou vodou. Důvodem je zejména fakt nízké hustoty bytového fondu a omezených finančních prostředků takto malé obce.

#### **10.4.3. Veřejná prostranství**

Vzhledem k malému rozsahu nových rozvojových ploch nejsou vymezovány konkrétní návrhové plochy pro veřejná prostranství. Jsou vymezeny pouze stávající plochy veřejných prostranství. Veřejná prostranství je však možné realizovat v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Návrh územního plánu 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, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovených podmínek pro jejich využití**

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší návrh stejně dů-

sledně 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.

Návrh 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 5 typů funkčních ploch. V plošném uspořádání jsou vymezeny plochy zemědělské, konkrétně louky a pastviny (AL) a pole (AP), dále se vymezují plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MN.p), plochy lesní (LE) a vodní plochy a toky (WT). 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 uživateli, 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). Návrh 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. Návrh podporuje a rozvíjí prostupnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správného území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou.

Tři funkční typy krajiny – louky a pastviny (AL), plochy lesní (LE) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MN.p) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet rozsáhlé bloky, jako je tomu v případě ploch pole (AP), které tuto možnost poskytují v omezené míře. Vymezením tras stávajících i navržených účelových komunikací a přípustných podmínek pro trasování cestní sítě kdekoliv 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 či pásy krajinné zeleně.

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. Interakční prvky 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.

Interakční prvky jsou vymezeny jako dodatkové maloplošné a liniové prvky doplňující návrh místní úrovně ÚSES v území s převahou zemědělské půdy. Interakční prvky 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 úroveň ÚSES.

Návrh pro plochy ÚSES stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce (kap. 5.2. textové části návrhu 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**

Návrh ÚP vymezuje řadu pásů a ploch se zvýšenou retenční schopností území jako jsou plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MN.p) a vodní plochy a toky (WT). Tyto jsou vymezeny zejména na velkých blocích orné půdy a podél vodních toků.

### **10.5.5. Odůvodnění podmínek stanovených návrhem 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 území se nevyskytují dobývací prostory.

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

### **10.6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **10.6.1.1. BV – Bydlení venkovské**

Toto bydlení v rodinných domech je v sídle zastoupeno nejširší měrou. Tvoří důležitou část urbanistického uspořádání. 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 návrhu územního plánu.

#### **10.6.1.2. SV – Smíšené obytné venkovské**

Jedná se o funkci, která je 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.

#### **10.6.1.3. OV – Občanské vybavení veřejné**

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy občanského vybavení. Jedná se o mix přípustných funkcí služeb. Možnosti související občanské vybavenosti jsou umožněny podmínkami využití dané rovněž pro stávající, tak i nově vymezené zastavitelné plochy obytné zástavby.

#### **10.6.1.4. OS – Občanské vybavení – sport**

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy tohoto občanského vybavení v jižní části sídla.

#### **10.6.1.5. VZ – Výroba zemědělská a lesnická**

ÚP vymezuje stávající plochu zemědělských areálů.

#### **10.6.1.6. VL – Výroba lehká**

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

#### **10.6.1.7. PP – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**

ÚP vymezuje plochy rozšířených úseků ulic a návěs apod. jako plochy veřejných prostranství.

#### **10.6.1.8. PZ – Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně**

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.

#### **10.6.1.9. ZP – Zeleň přírodního charakteru**

Jde o zeleň v zastavěném území, kde je nezbytné ji zachovat (podél vodních ploch a toků, v místě trasování ÚSES) a neumožnit neprůchodné oplocení.

#### **10.6.1.10. ZZ – Zeleň – zahrady a sady**

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

#### **10.6.1.11. DS – Doprava silniční**

#### **10.6.1.12. DS.m – Doprava silniční – místní komunikace**

#### **10.6.1.13. DS.u – Doprava silniční – účelové komunikace**

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 s rozdílným způsobem využití – plochy přírody a krajiny**

#### **10.6.2.1. WT – Vodní plochy a toky**

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. Návrh 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. AP – Pole**

Jedná se o plochy zemědělské, plochy orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce.

#### **10.6.2.3. AL – Louky a pastviny**

Jde o plochy zemědělské – plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). Návrh nevyklučuje 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. LE – Lesní**

Jedná se o pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační,

krajinotvorné, rekreační, estetické a hospodářské.

#### **10.6.2.5.MN.p – Smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MN.p)**

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 návrhu 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 zábery 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 a veřejně prospěšných opatření**

Jako VPS byly vymezeny dvě nové trasy účelových komunikací, které budou sloužit jako stezky pro pěší a cyklisty.

Jako VPO byla vymezena vybraná krajinná opatření, která zvýší retenční schopnost krajiny a podpoří založení prvků ÚSES.

### **10.8. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Tento nástroj nebyl využit, nebyla taková potřeba. Nová veřejná prostranství nejsou vymezována.

### **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 Bohunice přímo navrhována.

### **10.10. 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.

### **10.11. 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

Exitující potenciál pro zahuštění je poměrně omezený, v severozápadní části je pak limitován charakter zemědělské zástavby. V jižní části jsou vhodné podmínky pro rozvoj bydlení, severní část je navržena zejména k rozšíření zemědělského areálu, s omezenými možnostmi koncentrovaného bydlení. Stejně tak to platí i pro jihozápadní část sídla.

### 11.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Předpokládaný odhad potřeby vymezení ploch pro bydlení:

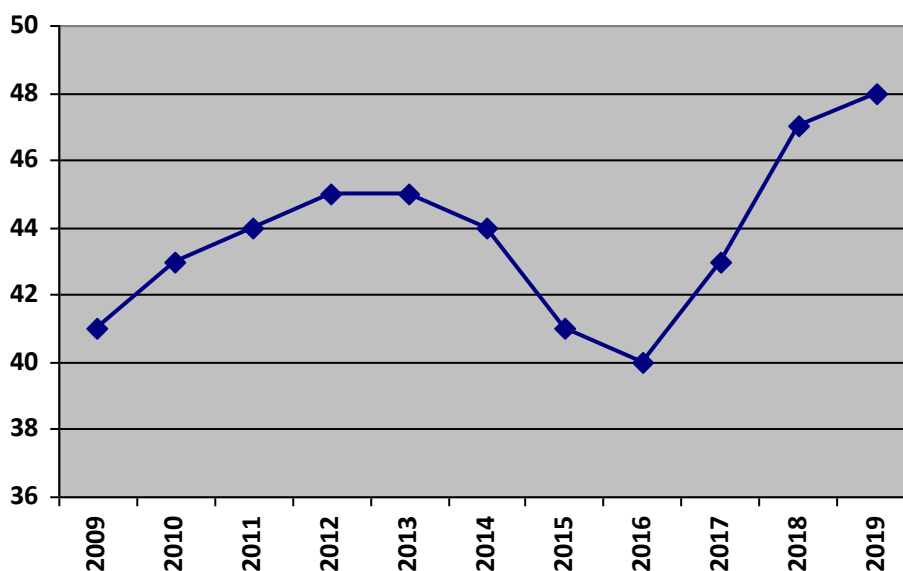
Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....6 b. j. za 15 let

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....1 b. j.

Celkem .....7 b. j. za 15 let

#### Požadavky vyplývající z demografického vývoje

Za posledních 11 let (2009–2019) byl zjištěn přírůstek 7 obyvatel (průměrně 0,7 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky, 11 obyvatel. Když tento údaj vydělíme 1,88 obyvateli/1 b. j. (aktuální obložnost, viz výpočet pod grafem), získáme počet **6 byt. jednotek**.



| Rok            | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Počet obyvatel | 41   | 43   | 44   | 45   | 45   | 44   | 41   | 40   | 43   | 47   | 48   |

Zdroj: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR, počet obyvatel k 1. 1.

### Výpočet aktuální obloženosti dle posledních dostupných údajů:

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Počet obyvatel (26. 3. 2011).....        | 51                                   |
| Počet obydlených bytů (26. 3. 2011)..... | 27                                   |
| Obloženost.....                          | 1,88 obyvatele na 1 bytovou jednotku |

(Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ – údaje ze SLBD 2011)

### Požadavky vyplývající z nechtěného soužití

Údaj je součtem domácností s více rodinami a vícečlenných nerodinných domácností dle SLBD 2011.

- **Výpočet potřeby ploch pro bydlení:**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Potřeba bytových jednotek..... | 7 b. j. |
| Rezerva 15%.....               | 1 b. j. |

---

Potřeba bytových jednotek celkem..... 8 b. j.

- **Plochy pro bydlení vymezené v návrhu ÚP Bohunice:**

Přehled vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a plochy smíšené obytné a odpovídající počet bytových jednotek:

|         |         |
|---------|---------|
| Z1..... | 1 b. j. |
| Z2..... | 2 b. j. |
| Z3..... | 1 b. j. |
| Z4..... | 2 b. j. |
| Z5..... | 2 b. j. |

Celkem ~~9~~ 6 b. j.

- **Závěr:**

V návrhu ÚP Bohunice jsou vymezeny návrhové plochy bydlení pro cca nových 9 6 b. j.. Spočítaná předpokládaná potřeba byt. jednotek je cca 8. **Potřeba a vymezené plochy bydlení jsou tedy téměř v rovnováze.**

## **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 druhů pozemku a podle tříd ochrany.

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: Bohunice u Tvrzic

| Číslo lokality záboru             | Zastavitelná plocha/pl. změny v krajině | Způsob využití plochy                      | Celkový zábor ZPF (ha) | Zábor ZPF podle jednotlivých druhů pozemku (ha) |                     | Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) |               |               |               |               |
|-----------------------------------|---|--|------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   |   |  |                        | orná půda                                       | trv. travní porosty | I.                                | II.           | III.          | IV.           | V.            |
| W2                                | K17                                     | Vodní plochy a toky WT                     | 0,2598                 | 0,2598  |                     | 0,0381                            |               |               |               | 0,2217        |
| W3                                | K24                                     | Vodní plochy a toky WT                     | 0,7042                 |   | 0,7042              |                                   |               | 0,7042        |               |               |
| W4                                | K6                                      | Vodní plochy a toky WT                     | 0,5643                 | 0,5643  |                     |                                   |               | 0,4651        | 0,0992        |               |
| <b>Vodní plochy a toky celkem</b> |   |  | <b>1,5283</b>          |   |                     |                                   |               |               |               |               |
| 1                                 | Z4                                      | Bydlení venkovské BV                       | 0,5927                 |   | 0,5927              |                                   |               |               |               | 0,5927        |
| 3                                 | Z3                                      | Smíšené obytné venkovské SV                | 0,1452                 |   | 0,1452              |                                   | 0,1452        |               |               |               |
| 4                                 | Z1                                      | Smíšené obytné venkovské SV                | 1,3128                 | 1,3128  |                     |                                   |               | 0,0938        |               | 1,2190        |
| 5                                 | Z2                                      | Smíšené obytné venkovské SV                | 0,2132                 | 0,1339  |                     |                                   | 0,1339        |               |               |               |
|                                   |   |  |                        |   | 0,0793              |                                   | 0,0793        |               |               |               |
| <b>Plochy bydlení celkem</b>      |   |  | <b>2,2639</b>          |   |                     |                                   |               |               |               |               |
| 6                                 |   | Doprava silniční – účelové komunikace DS.u | 1,3971                 | 0,7745  |                     |                                   | 0,4221        | 0,2860        | 0,0608        | 0,0056        |
|                                   |   |  |                        |   | 0,6226              |                                   | 0,5409        | 0,0208        | 0,0093        | 0,0516        |
| 7                                 |   | Doprava silniční – účelové komunikace DS.u | 0,1469                 |   | 0,1469              |                                   | 0,0044        |               |               | 0,1425        |
| 8                                 |   | Doprava silniční – účelové komunikace DS.u | 0,2674                 | 0,2674  |                     |                                   | 0,0998        |               |               | 0,1676        |
| <b>Plochy dopravy celkem</b>      |   |  | <b>1,8114</b>          |   |                     |                                   |               |               |               |               |
|                                   |   |  | <b>5,6036</b>          | <b>3,3127</b>                                   | <b>2,2909</b>       | <b>0,0381</b>                     | <b>1,4256</b> | <b>1,5699</b> | <b>0,1693</b> | <b>2,4007</b> |

## 13.2. Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch (3,0078 ha) a ploch komunikací (1,8114 ha). Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří **4,8192 ha**.

V následujících tabulkách jsou uvedena jednotlivá odůvodnění pro všechny lokality záboru.

### Katastrální území: Bohunice u Tvrzic

| Číslo lok. záboru | Zastavitelná plocha | Způsob využití plochy           | ZPF třída ochrany II. (ha) | Zdůvodnění záboru  |
|-------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------|--|
| 1                 | Z4                  | Bydlení venkovské BV            |                            | <p>Plocha venkovského bydlení na jižním okraji sídla, přimkneutá ke krajské silnici III. třídy, naproti stávající zástavbě - komunikace tak bude obestavěna oboustranně.</p> <p>Plocha je určena pro <b>max. 4 2 RD</b>.</p>   |
| 2                 | Z5                  | <del>Bydlení venkovské BV</del> |                            | <p><del>Plocha venkovského bydlení na jižním okraji sídla, přirozeně prořahuje zápočetou urbanistickou SJ osu. Plocha je přimkneutá ke krajské silnici III. třídy, naproti stávající zástavbě - komunikace tak bude oboustranně využita.</del></p> <p><del>Plocha je určena pro 2 RD.</del></p>  |
| 3                 | Z3                  | Smíšené obytné venkovské SV     | 0,1452                     | <p>Plocha smíšená obytná, která vyplňuje proluku zastavěného území a sceluje tak jeho hranici. Půjde o max. <b>2 1 RD</b>, napojené na místní komunikaci.</p> <p><b>Převažuje zde veřejný zájem na přiměřeném rozvoji obce.</b> Jak je prokázáno v části 11.2. „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, vymezení ploch pro bydlení je zde zcela adekvátní. <b>Veškeré zastavitelné plochy vymezují prostor pro celkem nových 6 rodinných domů, což ani neodpovídá spočítané odhadované potřebě (8 bj.) a je nutné zajistit plochy pro růst obce. Umístění plochy Z3 je sice na půdách ve II. třídě ochrany, ale zároveň v místě, kde je reálný zájem na stavbu RD, což je pro takto malou obec velmi důležité a zásadní – obec musí zachytit a podpořit sebemenší zájem o stavbu a život v sídle, i na úkor ochrany zem. půdy, jejíž zábor byl zredukován a byl ponechán pouze minimální nezbytný rozsah.</b></p> <p>Půdy podřadnější kvality jsou situovány do nivy vodního toku, kde je zástavba nevhodná.</p> |

| Čís-<br>lo<br>lok.<br>zá-<br>boru | Zastavi-<br>teľná<br>plocha | Způsob využití<br>plochy                           | ZPF<br>třída<br>ochra-<br>ny II.<br>(ha) | Zdůvodnění záboru  |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|--|--|
| 4                                 | Z1                          | Smíšené obytné<br>venkovské SV                     |  | Plocha smíšená obytná, která bude mít převážně charakter zemědělské zástavby – rozšíření již existujícího zemědělského hospodářství. Pro bydlení se předpokládají 2 RD, které budou podél krajské silnice III. třídy.  |
| 5                                 | Z2                          | Smíšené obytné<br>venkovské SV                     | 0,2132                                   | Plocha smíšená obytná, která přirozeně navazuje na zastavěné území a obestavuje místní komunikaci, která tak bude oboustranně zastavěna. Půjde o max. 2 RD.<br><br>Převažuje zde veřejný zájem na přiměřeném rozvoji obce. Jak je prokázáno v části 11.2. „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, vymezení ploch pro bydlení je zde zcela adekvátní. <b>Veškeré zastavitelné plochy vymezují prostor pro celkem nových 6 rodinných domů, což ani neodpovídá spočítané odhadované potřebě (8 bj.) a je nutné zajistit plochy pro růst obce. Umístění plochy Z2 je sice na půdách ve II. třídě ochrany, ale zároveň v místě, kde je reálný zájem na stavbu RD, což je pro takto malou obec velmi důležité a zásadní – obec musí zachytit a podpořit sebemenší zájem o stavbu a život v sídle, i na úkor ochrany zem. půdy, jejíž zábor byl zredukován a byl ponechán pouze minimální nezbytný rozsah.</b> |
| 6<br>7<br>8                       |                             | Doprava silniční<br>– účelové ko-<br>munikace DS.u | 1,8114                                   | Jde o navržené trasy komunikací, které budou sloužit jako stezky pro pěší a cyklisty. 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.   |

### 13.3. Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území

Návrh ÚP vymezuje 4 vodní plochy, důvody vymezení:

- 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 znečištění podzemních vod)
- zvýšení rekreačního potenciálu území
- opatření k založení a podpoře funkčnosti skladebných prvků ÚSES

## 13.4. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V návrhu ÚP nedochází k záborům PUPFL.



## 14. Rozhodnutí o námitkách včetně jeho odůvodnění

*Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.*

## 15. Vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného jednání o návrhu územního plánu byly uplatněny následující připomínky:

### 1) J.K, Prachatice

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na změnu způsobu využití pozemkových parcel KN č.473/1 a 473/2 k.ú. Bohunice z ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) na plochu bydlení venkovské (BV). Tyto pozemky tvoří jeden celek s nemovitostí čp. 28 na stavební parcele KN st. 29 a navazující zahradou KN č.408/3 k.ú. Bohunice.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Pozemkové parcely KN č.473/1 a 473/2 k.ú. Bohunice byly vymezeny jako plocha venkovského bydlení (BV).

### 2) MVDr. V.H. a Ing.L.H., Bohunice

a) Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na přesunutí zastavitelné plochy venkovského bydlení z pozemkové parcely KN č.830 k.ú. Bohunice na část pozemkové parcely KN č.826/22 k.ú. Bohunice v rozsahu možnosti umístění dvou rodinných domů. Důvodem je špatné napojení na stávající dopravní infrastrukturu (nepřehledná zatáčka, blízkost křižovatky), podmáčení pozemku KN č. 830 a jeho blízkost k výrobní ploše.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Návrh územního plánu byl ve smyslu uvedeného požadavku upraven.

b) Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na vymezení pozemkové parcely KN č.393/1 k.ú. Bohunice k rekreačním účelům. Jedná se o suchý pozemek s malou výtěžností pro zemědělskou výrobu a blízkost lesa jej předurčuje k rekreaci.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Jedná se o lokalitu již významně odsazenou vůči souvislé zástavbě, v těsné vazbě na existující prvek ÚSES. Zároveň a především, se pozemek nachází na půdách ve II. třídě ochrany ZPF, kde mohou vznikat stavby v převažujícím veřejném zájmu. Orgán ochrany ZPF požaduje redukci již původně navrhovaných zastavitelných ploch na těchto cenných půdách, není proto možné tyto zábory naopak navyšovat.

### 3) A.H., Vlachovo Březí, a P.L.,Husinec

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s plánovanou výstavbou rybníka, mokřadu nebo poldru z důvodu případného zatopení celého objektu a následného vniknutí vlhkosti do prostor nemovitosti čp.20.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Návrh územního plánu byl ve smyslu uvedeného požadavku upraven a navržená vodní plocha K14 byla vypuštěna.

#### 4) K.H. a L.Š., Bohunice

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas se podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro plochy Z3, konkrétně s podmínkou obdélníkového půdorysu stavby a požadavek, aby byl umožněn půdorys i ve tvaru L. Požadavek, aby se tato podmínka vztahovala pouze na hlavní stavby, nikoliv doplňkové stavby.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Návrh územního plánu byl ve smyslu uvedeného požadavku upraven.

#### 5) A.K., M.L. a B.T., Bohunice

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na doplnění informace o záplavovém území a správné grafické znázornění průběhu toku Podhorského a Dubského potoka v prostoru jejich soutoku dle skutečnosti. Dále požadavek na grafické znázornění rybníka Vůlešek na JV okraji Bohunic a dotaz, proč není navržená vodní plocha WT K17 graficky znázorněna ve výkresu N3 (výkresu VPS a VPO).

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky: Návrh územního plánu nebyl ve smyslu uvedených požadavků upraven.

Záplavové území stanovuje podle § 66 vodního zákona příslušný vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku. Takto vymezené záplavové území nebylo pro Podhorský nebo Dubský potok zatím stanoveno.

Územní plán je zpracován na základě aktuální katastrální mapy. Katastrální mapa neobsahuje polohopisné zaměření skutečného stavu vodních toků a ploch, proto dochází k některým odlišnostem od skutečného stavu v území. Není v silách projektanta aktualizovat nebo opravovat tyto skutečnosti bez podkladů s vyznačením skutečných tras vodních toků. Není to však nezbytné, všechny funkční plochy připouštějí vodní plochy.

Výkres N3 vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Tyto stavby a opatření se vymezují za účelem možnosti omezení vlastnického práva k pozemkům nutných pro jejich realizaci. Navrhovaný záměr vodní plochy WT K17 nebyl zařazen do této kategorie staveb a opatření.

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

Textová část odůvodnění návrhu územního plánu Bohunice obsahuje 36 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu územního plánu Bohunice 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.