

Zpráva o uplatňování územního plánu Žďár

včetně návrhu zadání změny č.1

za období 09/2021 – 03/2025

dle ustanovení § 106, odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon) a Vyhlášky č.157/2024Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů za období 09/2021 – 03/2025. Na projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Žďár se použije § 88 – 90 zákona č.283/2021Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE ŽĎÁR
URČENÝ ZASTUPITEL	Mgr. Martina Manová - starostka
DATUM SCHVÁLENÍ	28.11.2025
ČÍSLO USNESENÍ	161
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
POŘIZOVATEL	Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování Velké nám. 114, 397 11
Oprávněná úřední osoba	Mgr. Roman Fouček vedoucí oddělení územního plánování a památkové péče
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

Obsah:

(§ 107, odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.)

Úvod.....	3
Zpráva o uplatňování územního plánu.....	4
a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,.....	4
b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,.....	7
c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,	7
d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,	10
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,.....	10
f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,.....	10
g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.	14

Úvod

Obec Žďár se nachází v Jihočeském kraji v okrese Písek a spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Písek.

Správní území obce Žďár tvoří katastrální území Žďár u Protivína a k.ú. Nová Ves u Protivína.

Obec Žďár sousedí se správním územím obcí Paseky, Tálín, Protivín.

Počet obyvatel: 253

Rozloha správního území: 15,97 km²

Počet katastrálních území: 2

Počet částí obce: 3

Proces pořízení územního plánu Žďár (dále ÚP) proběhl v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

ÚP Žďár byl vydán zastupitelstvem obce s nabytím účinnosti 30.09.2021.

O pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu požádala obec v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. h) stavebního zákona Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování (dále pořizovatel) dne 19.02.2025. Zpráva o uplatňování se následně započala pořizovat.

Požadavky na zpracování, projednání a obsahové náležitosti Zprávy o uplatňování ÚP stanoví § 106, odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatel vypracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zprávy o uplatňování ÚP, kterou předkládá k projednání dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a veřejnosti.

O pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu za období 09/2021 – 03/2025 požádala obec Žďár v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování dne 19.02.2025.

Dle ustanovení § 106, odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, byl za období 09/2021 – 03/2025 projednán návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Žďár za použití § 88 – 90 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel vypracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Martinou Manovou návrh zprávy o uplatňování ÚP Žďár, který předložil dne 30.06.2025 k projednání dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a veřejnosti. Po obdržení jejich reakcí byl obsah návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Žďár aktualizován/doplněn a následně předložen zastupitelstvu obce k projednání - schválení.



Zpráva o uplatňování územního plánu

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

Proces pořízení ÚP Žďár probíhal od roku 2011 do roku 2021, kdy byl ÚP vydán. Ode dne nabytí účinnosti ÚP Žďár nebyla pořízena žádná změna tohoto ÚP ani nebylo zahájeno projednávání jeho změny. V území nebyla vydána územní studie ani regulační plán.

Dosavadní využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky vyplývajícími z ÚP Žďár. Činnosti a děje v místech hodnot území jsou prováděné v souladu s přijatou ochranou hodnot uvedenou v územním plánu.

Stav zastavěného území a rozvojové plochy obce

- **Stav zastavěného území**

Území obce je hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §§ 38 a 39 stavebního zákona.

- **Rozvojové plochy obce**

Navržené využití rozvojových ploch v ÚP Žďár

ÚP Žďár pro rozvoj funkce bydlení vymezil celkem 7 zastavitelných ploch bydlení B2, B4, B8, B17, B25, B26 a B27, 6 ploch smíšených obytných SO5, SO9, SO21, SO23, SO31 a SO32. Pro rozvoj občanské vybavenosti vymezil ÚP Žďár plochy občanského vybavení OV6, OV34. Pro rozvoj funkce výroby a skladování vymezil ÚP Žďár plochy VS10, VS12 a VS18, pro rozvoj technické infrastruktury plochy TI13, TI15 a TI35.

Skutečné využití rozvojových ploch od doby vydání ÚP:

Plochy vymezené pro rozvoj funkce bydlení byly dosud využity pouze částečně. Plocha B4 z cca.10% - 1 rodinný dům, plocha B2 z cca.15% - 1 rodinný dům. Navržené plochy jsou dostatečné, potřeba vymezení dalších se nejeví potřebná.

Plochy vymezené pro rozvoj občanské vybavenosti, technické infrastruktury a plochy výroby a skladování - nebyly dosud využity. Navržené plochy jsou dostatečné, potřeba vymezení dalších se nejeví potřebná.

V ÚP Žďár nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu nebo dohodou o parcelaci.

Zajištění koordinace širších územních vztahů:

Bude zpřesněn koridor pro záměr D89/20 (bude uvedeno do souladu s podmínkami pro zpřesňování koridorů ze ZÚR). Koordinace dalších širších územních vztahů je v ÚP Žďár zajištěna především na úseku dopravy a hlavních řadů inženýrských sítí.

V průběhu listopadu nabyde účinnosti aktualizace ZÚR 4b, která řeší zásadně prvky ÚSES - převymezuje jejich strukturu. Po nabytí účinnosti aktualizace ZÚR 4b se stane tento dokument závazným a v případě potřeby na něj bude změna ÚP reagovat.

Správní území obce Žďár zahrnuje PÚR ČR do oblasti pod označením SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Výše uvedené požadavky PÚR ČR v ÚP Žďár včetně zajištění koordinace širších územních vztahů budou uplatněny v rámci pořízení nejbližší pořizované změny.

V hodnoceném období nebyly realizovány žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, které vymezuje ÚP Žďár.

Z posouzení využití rozvojových ploch vyplývá, že není potřeba vymezení dalších ploch. Obec Žďár nepožaduje vymezení nových zastavitelných ploch.

Závěr: Z výše uvedených údajů vyplývá, že rozsah současně vymezených zastavitelných ploch není nutné měnit, a tudíž ne/vyvstává potřeba pořízení nového územního plánu či změny současného územního plánu.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán:

Pro ÚP Žďár, který byl zastupitelstvem obce vydán dne 30.09.2021, byla v té době platná Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR ČR) 2008, schválená vládou ČR dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929. Dne 15.4.2015 byla schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která je účinná od 17.4.2015 (dále jen PÚR ČR). V mezidobí byly vydány aktualizace č. 2 a č. 3 účinné od 01. 10. 2019, aktualizace č. 5 účinná od 11.9.2020, aktualizace č. 4 účinná od 1.9.2021, aktualizace č. 6 účinná od 1.9.2023, aktualizace č. 7 účinná od 1.3.2024 a změna č. 9 účinná od 1.3.2025.

Změna č.9 správní území obce 16.02.2017 zahrnuje do oblasti pod označením SOB11 a SOB10 Specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie a z energie slunečního záření.

ÚP Žďár byl zpracovaný v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR), které vstoupily v platnost dne 7.11.2011. Byla pořízena 1. aktualizace ZÚR. O vydání 1. aktualizace ZÚR rozhodlo zastupitelstvo Jihočeského kraje dne 18. 12. 2014. První aktualizace ZÚR vstoupila v platnost dne 6.1.2015. Od 6.1.2016 jsou v účinnosti 2. a 3. aktualizace ZÚR, od 9.3.2017 je v účinnosti aktualizace ZÚR č.5 a od 09.03.2018 je v účinnosti aktualizace ZÚR č.6. V mezidobí byla vydána aktualizace ZÚR. Č.7. účinná od 09.04.2021, aktualizace ZÚR. č.8. účinná od 07.10.2021 a změna ZÚR č.9 účinná od 07.07.2022. V průběhu listopadu nabyde účinnosti aktualizace 4b, která řeší zásadně prvky ÚSES - převymezuje jejich strukturu.

Změny provedené v rámci 2., 3., 5., 6., 7. a 8. aktualizace se nedotýkají území řešeného v ÚP Žďár.

Dne 11.10.2024 byl vydán MMR Územní rozvojový plán, který podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydala vláda České republiky.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána Územní studie krajiny Jihočeského kraje do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS

Dne 22. května 2023 byl schválen zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), který nahrazuje zákon č. 183/2006 Sb., o

územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů s nabytím účinnosti od 1. července 2024. Z nového stavebního zákona vyplývají pro ÚP Žďár požadavky, které se týkají standardizace územně plánovací dokumentace, tudíž by bylo nutné provést změnu územního plánu.

Dne 1.7.2024 nabyla účinnosti vyhláška č.157/2024Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Vyhláška upravuje náležitosti obsahu územně analytických podkladů, rozsah a formu územně analytických podkladů pro území kraje a jejich úplné aktualizace předkládaných k projednání radě kraje, formáty údajů o území a podmínky jejich poskytování, náležitosti obsahu a strukturu zadání zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu a náležitosti obsahu zadání změny územně plánovací dokumentace. Dále stanoví obsah jednotného standardu územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územních opatření a požadavky na strojově čitelný formát územní studie.

Podnět Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů z hlediska problematiky sledovaného jevu č. 37a v návaznosti na novelizaci zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) zákonem č. 149/2023 Sb., kdy s účinností k 1. 1. 2024 dochází ke změně § 14 odst. 2 tohoto zákona z hlediska možnosti stanovení podmínek v zájmu ochrany lesa i na pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

PLÁN MÍSTNÍHO ÚSES ORP PÍSEK zpracovaný spol. Geo Vision s.r.o. s platností od 01. 01. 2024 (archivní č. 2141616). Předmětem díla je revize veškeré stávající dokumentace ÚSES a aktualizace vymezení skladebných částí lokálního, regionálního a nadregionálního ÚSES na území ORP Písek. Věcně správné vymezení přírodního lokálního ÚSES vychází z jeho návazností na vymezený nadregionální a regionální ÚSES. **Přírodní lokální ÚSES** vychází z regionálních biocenter nebo z lokálních biocenter vložených do nadregionálních a regionálních biokoridorů. Součástí vymezeného přírodního lokálního ÚSES jsou vedle reprezentativních lokálních biocenter i kombinovaná lokální biocentra vymezená na křížení hygrofilních a mezofilních větví LBK. Lokální biokoridory byly přednostně trasovány a vymezovány jako modální biokoridory, a to tak, aby vznikaly funkčně ucelené větve LBK.

Vyhodnocení udržitelného rozvoje území

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do doby schválení této Zprávy nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území. Nebyly realizovány žádné plochy pro výrobu, či plochy a koridory dopravní infrastruktury, které by měly dopad na území. Smíšená výroba je v území stabilizována. Obec Žďár nemá potenciál pro významný hospodářský rozvoj. Změna územního plánu za účelem vymezení nových ploch výroby, ploch a koridorů dopravní infrastruktury či koridorů technické infrastruktury není požadována. Obec náleží do území se stabilním ekologickým hodnocením. V území převažují plochy orné půdy, které zabírají cca 45 % výměry celého území. Ve zbylé části území mají výrazné zastoupení plochy lesů, trvalého travního porostu a vodní plochy.

Od roku 2016 až do konce roku 2024 došlo k mírnému poklesu počtu obyvatel v obci. Podle údajů statistického úřadu bylo k 31. 12. 2020 v obci 258 obyvatel. Podle aktuálních údajů statistického úřadu bylo k 31. 12. 2024 v obci 253 obyvatel. Jedná se o přirozený úbytek, který nemá negativní vliv na rozvoj území.

Závěr: Vzhledem k výše uvedenému je nutná změna územního plánu, která by především zohlednila:

- požadavek nového standardu ÚP dokumentace
- nově stanovené ochranné pásmo lesa
- nový plán ÚSES ORP Písek

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

V územně analytických podkladech (dále jen ÚAP) Jihočeského kraje, ve znění jejich 5. aktualizace z roku 2021 a v ÚAP ORP Písek aktualizovaných roku 2024, byly detekovány problémy a střety v území.

Hygienické závady:

- Zastavěné území v záplavovém území Q100 ZH78
- Zastavěné území ohroženo povodňovým rizikem ZH96

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

- Křížení zastavitelných ploch s prvky ÚSES S75
- Zastavitelné plochy v záplavovém území Q100 S76

Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území:

- Provéřit možnost realizace protipovodňových opatření. hygienická závada ZH78, ZH96
- Převymezit zastavitelné plochy nebo upravit trasu prvku ÚSES. střet S75
- Převymezit zastavitelné plochy mimo záplavová území. střet S76

Obecné požadavky:

Požadavky na využití potenciálů rozvoje území a na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ:

- Při návrhu nových zastavitelných ploch přednostně využívat možnosti doplnění proluk v zastavěném území a využití brownfield. Další zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na demografický vývoj a reálnou možnost výstavby ve vymezené zastavitelné ploše.
- Vytvořit podmínky v plochách nezastavěného území umožňující realizaci mimolesní zeleně v krajině, realizaci vodních ploch a toků apod.

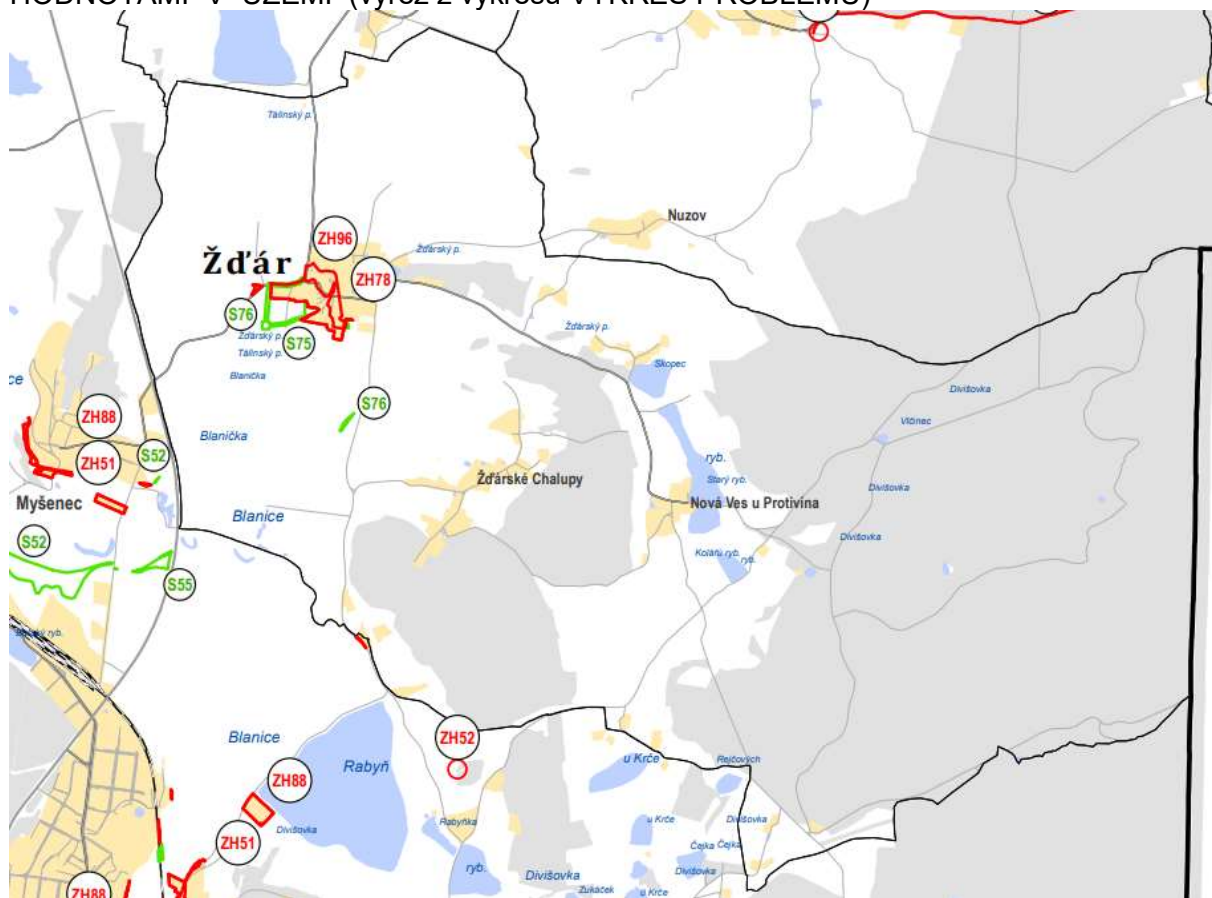
HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ:

- Navrhovat polyfunkční využití sídel, tj. preferovat jejich smíšené využití (bydlení, podnikatelská činnost, občanské vybavení).
- Vytvořit podmínky pro využití potenciálu území pro cestovní ruch, zejména umožnit realizaci cyklotras, cyklostezek a pěších stezek a ve vazbě na ně umožnit realizaci potřebného mobiliáře (odpočívky, dobíjecí stanice, značení apod.).
- Vytvořit podmínky pro řešení špatné kvality vody ve vodní nádrži Orlík, což v důsledku snižuje rekreační potenciál celé oblasti Orlické nádrže.

SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL:

- Zastavitelné plochy pro bydlení koncipovat způsobem upřednostňujícím potřeby obyvatel před ekonomickou efektivitou, tj. s dostatečným podílem veřejných prostranství, logickou vazbou na stávající sídlo, s možností kvalitního dopravního připojení včetně pěších propojení apod.
- Vytvořit podmínky pro rozvoj chybějící občanské vybavenosti (nejčastěji návrhem smíšené využití ploch s rozdílným způsobem využití) nebo zajištění její lepší dostupnosti v jiných sídlech (řešením dopravní infrastruktury, nových propojení apod.) a to vždy s ohledem na demografický vývoj, vzdálenost od středisek osídlení apod.
- Vytvořit podmínky pro možnost napojení obecních vodovodů na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy

SCHÉMA PROBLÉMŮ, VZÁJEMNÉ STŘETY ZÁMĚRŮ S LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A S HODNOTAMI V ÚZEMÍ (výřez z výkresu VÝKRES PROBLÉMŮ)



Závěr: Potřebu pořízení změny územního plánu vyvolává nutnost zahrnutí záměru z PÚR. V rámci této změny je možné prověřit i zbývající požadavky a problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů.

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR:

ÚP Žďár byl vydán za platnosti Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR), která byla schválena vládou ČR dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929. Dne 15.4.2015 byla schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR, která je účinná od 17.4.2015 (dále jen PÚR ČR). V mezidobí byly vydány aktualizace č. 2 a č. 3 účinné od 01. 10. 2019, aktualizace č. 5 účinná od 11.9.2020, aktualizace č. 4 účinná od 1.9.2021, aktualizace č. 6 účinná od 1.9.2023, aktualizace č. 7 účinná od 1.3.2024 a změna č. 9 účinná od 1.3.2025.

Změna č.9 PÚR ČR konkretizuje nové úkoly pro územní plánování:

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

- prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Dále změna č.9 správní území obce Žďár zahrnuje pod označením SOB10 a SOB11 Specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie a z energie slunečního záření.

Správní území obce Žďár není zahrnuto do žádné další rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní infrastruktury a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popřípadě těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v PÚR ČR.

Soulad s Územním rozvojový plánem: v současné době je tento územně plánovací dokument nezávazný. Po nabytí účinnosti zm.č.1 ÚRP se stane tento dokument závazným a v případě potřeby na něj bude změna ÚP reagovat.

Pro řešení ÚP Žďár nevyplývají z PÚR, mimo uvedeného, žádné další zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které jsou v ÚP Žďár respektovány.

Závěr: Na základě změny č.9 PÚR ČR zohlednit její výše uvedené požadavky v ÚP Žďár v rámci pořízení nejbližší pořizované změny.

Soulad s územně plánovací dokumentací kraje:

Dne 7.11.2011 nabyly účinnosti Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen ZÚR). Návrh ÚP Žďár byl zpracován v souladu se ZÚR ve znění 1. aktualizace účinné od 06.01.2015. Ode dne 06.01.2016 jsou v účinnosti 2. a 3. aktualizace ZÚR, ode dne 09.03.2017 je v účinnosti 5. aktualizace ZÚR, ode dne 09.03.2018 je v účinnosti 6. aktualizace ZÚR, ode dne 09.04.2021 je v účinnosti 7. aktualizace ZÚR, ode dne 05.10.2021 je v účinnosti 8. aktualizace ZÚR, ode dne 07.07.2022 je v účinnosti 9. aktualizace ZÚR, ode dne 14.07.2023 je v účinnosti 11. aktualizace ZÚR, ode dne 19.01.2024 je v účinnosti 4a. aktualizace ZÚR a ode dne 20.06.2024 je v účinnosti 13. aktualizace ZÚR. V průběhu listopadu nabyde účinnosti aktualizace 4b, která řeší zásadně prvky ÚSES - převymezuje jejich strukturu.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací se správní území obce dotýká:

- rozvojové oblasti Písecko – Strakonicko,
- vymezení ploch a koridorů pro veřejnou dopravní infrastrukturu / koridor D89 (trasa B) - převedení dopravního zatížení mezi Plzeňským krajem, Jihočeským krajem a Krajem Vysočina – na území Jihočeského kraje jsou sledovány dvě samostatné trasy převedení dopravního zatížení mezi zmiňovanými kraji zejména pomocí vymezení přeložek nebo obchvatů stávajících komunikací. Uvedený koridor je v ÚP Žďár zpracován. Stávající vymezení koridoru pro záměr D89/20 vymezený v ÚP Žďár není v souladu s podmínkami pro zpřesňování koridorů ze ZÚR v územních plánech.

Základní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající ze ZÚR jsou v ÚP Žďár respektovány. Je navržena ochrana a rozvoj hodnot obce. V ÚP Žďár sice nejsou vymezeny základní krajinné typy, ale zásady pro jejich využívání jsou splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území či ochranou hodnot území. V nezastavěném území není vymezena žádná zastavitelná plocha, která by nenavazovala na zastavěné území. Z ÚP Žďár dostatečně vyplývá rozsah nepřípustných činností a staveb ve volné krajině.

Závěr: Územní plán Žďár není v zásadním rozporu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejích aktualizací, tudíž není nutná změna územního plánu, popř. pořízení nového územního plánu. Vymezení koridoru pro záměr D89/20 bude uvedeno do souladu s podmínkami pro zpřesňování koridorů ze ZÚR v územních plánech v rámci následné pořizované změny ÚP Žďár.

Vyhodnocení souladu územního plánu s územní studií krajiny JČK vydanou krajem

Správní území obce Žďár je součástí krajinné oblasti č.21 - Vltavo – Albrechtická.

Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není územní plán Žďár s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu. Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se správní území obce nachází v jednotkách č. 7 – plochá rybníční krajina, č. 12 – mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 – mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 14 – výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 – výrazně zvlněná až členitá zemědělskolesní krajina a č. 19 - výrazně zvlněná až členitá městská a příměstská krajina.

Územní plán Žďár není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.

Závěr: Územní plán Žďár není v zásadním rozporu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění. Územní plán Žďár není v rozporu s územní studií krajiny JČK.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

Vymezování dalších zastavitelných ploch není nutné, rozsah zastavitelných ploch pro rozvoj obce odpovídá demografickému vývoji i potřebám obce. Potřebné záměry je možné uskutečnit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách platného ÚP Žďár.

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

Z uvedených kapitol této zprávy vyplývá, že podmínky na území obce Žďár doznaly takových změn týkajících se nadřazené územně plánovací dokumentace, že vyvolávají nutnost pořízení změny územního plánu.

Obsah návrhu zadání změny č.1 ÚP Žďár:

(dle Vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

- a) vymezení řešeného území,
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Návrh zadání změny č.1 ÚP Žďár:

- a) vymezení řešeného území:

Řešeno bude celé správní území obce.

- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

- b.1) Převést územně plánovací dokumentaci do nového standardu,
- b.2) Nově stanovit ochranné pásmo lesa na 30m,

- b.3) Zpracovat nový plán ÚSES ORP Písek, zpracovat nový ÚSES ze ZÚR
- b.4) Zpřesnění koridoru pro záměr D89/20 (bude uvedeno do souladu s podmínkami pro zpřesňování koridorů ze ZÚR)
- b.5) Zohlednit změny vyplývající ze SZ, zejména upravit podmínky pro činnosti v nezastavěném území (původně §18 odst.5, v novém SZ §122)
- b.6) Zohlednit problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

Obsah územního plánu bude reagovat na požadavky stávající legislativy:

- zákon č. 289/1995 Sb. - Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)
- vyhláška č. 157/2024 Sb. - Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- aktuální územně analytické podklady, nový plán ÚSES ORP Písek
- požadavky územně plánovací dokumentace ZÚR Jčk
- požadavky územně plánovací dokumentace PÚR ČR
- problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z aktuálních územně analytických podkladů

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

- *bude doplněno podle reakce - stanoviska orgánu ŽP k návrhu zadání změny*

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,

- K předloženému návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Žďár vyjádření předkládáme následující požadavky:

1. V návrhu změny č. 1 ÚP musí být řešena návaznost prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního významu na územní plány sousedních obcí.
2. Musí být respektovány prvky ÚSES regionálního významu ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, (dále jen „ZÚR“), a podmínky využití prvků ÚSES musí být formulovány v souladu se ZÚR, zejména s odst. (39) textové části ZÚR, který stanovuje podmínky a omezení pro realizaci záměrů v prvcích ÚSES. Jakékoliv upřesnění vymezení ÚSES, a to i v podmínkách využití těchto území, vyvolané připomínkami k návrhu změny č. 1 ÚP, musí být projednány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.
3. Případné nové zastavitelné plochy musí být přednostně umísťovány mimo zvláště chráněná území (dále jen „ZCHÚ“), jejich ochranná pásma a mimo prvky ÚSES.
4. V návrhu změny č. 1 ÚP musí být upřesněny podmínky využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území z ustanovení § 122 stavebního zákona, resp. výčet staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území (zejména s ohledem na ZCHÚ a prvky ÚSES). Tyto stavby, zařízení a jiná opatření požadujeme jednoznačně definovat a v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona pro ně stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu, pokud tak již nebylo učiněno.
5. V návrhu změny č. 1 ÚP musí být v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona definovány základní podmínky ochrany krajinného rázu, např. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot, a to s ohledem např. na krajinnou morfologii, strukturou zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území, pokud tak již nebylo učiněno.
6. V návrhu změny č. 1 ÚP bude zajištěn soulad s ÚS krajiny Jihočeského kraje.

(KÚ Jčk, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, zasláno dne 21.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/76092)

- Ministerstvo obrany uplatňuje požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny:
 - Ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
 - Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany”.
 - Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
 - Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- zájmové území elektronického komunikačního zařízení - /směrové/- trasy mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.
- Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)
- Na celém správním území lze 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)
- Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte

následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

(Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, zasláno dne 17.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/74903)

- Upozorňujeme na skutečnost, že v řešeném území jsou evidována poddolovaná území č. 1787 Žďár a č. 4914 Nová Ves u Protivína-Malý Kamýk.

(Ministerstvo životního prostředí, zasláno dne 22.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/76515)

- K návrhu obsahu zadání Změny č. 1 územního plánu Žďár v kapitole e), který je součástí návrhu Zprávy o uplatňování ÚP, zasíláme následující požadavky:
Požadujeme upravit rozsah stávajícího návrhového koridoru DI1 na šíři budoucího ochranného pásma, tedy šíři po zkapacitnění silnice I/20 s odpovídajícím rozšířením v místě mimoúrovňového křížení s přeložkou silnice III/02028. Do tohoto rozsahu žádáme, v souladu s poskytnutou DÚR, zahrnout větev křižovatky, přeložku silnice III. třídy a rovněž stavby dočasné, a to v minimální šíři 10 m od záboru silničních těles.

(Ředitelství silnic a dálnic, zasláno dne 24.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/78578)

- SPÚ dále sděluje, že v obvodu obce Žďár se nachází následující stavby nebo jejich úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění:

název HOZ	rok pořízení	ID majetku	otevřený [km]	zakrytý [km]
HOZ stavby NOVA VES II pod názvem „NAPOUST. KANAL“	1988	2110000390-11201000	0,130	0,073
HOZ stavby NOVA VES II pod názvem „Odpad O1“	1988	2110000389-11201000	0,788	0,000
část HOZ stavby NOVA VES I- ZDAR pod názvem „B“	1985	2110000388-11201000	0,035	1,030
HOZ stavby SELIBOV pod názvem „Kanál F“	1988	2110000197-11201000	0,000	0,100
HOZ stavby SELIBOV pod názvem „Kanál E část 1“	1988	2110000203-11201000	0,000	0,214
HOZ stavby SELIBOV pod názvem „Kanál E část 2“	1988	2110000196-11201000	0,000	0,165

SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ (technické infrastruktury – stavby k vodohospodářským melioracím) požaduje, aby Územním plánem Žďár a jeho změnami byla uvedená HOZ respektována a dále požaduje, aby trasy HOZ byly doplněny při pořizování další změny ÚP do výkresové dokumentace.

Při případné budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u otevřených HOZ v šířce od 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.

Návrh územně plánovací dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ).

(Státní pozemkový úřad, zasláno dne 28.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/79406)

- Nové zábory zemědělské půdy je nezbytné navrhovat v souladu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Krajský úřad, jako správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu, bude posuzovat oprávněnost požadavků na zábor zemědělské půdy v územním plánu s cílem akceptovat jen nezbytné zábory zemědělské půdy dle postupů stanovených v § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje na skutečnost, kdy podle § 4 odst. 3 zákona lze nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pro vydání stanoviska k návrhu ÚP dle § 5 cit. zákona je nutné, aby územní plán obsahoval vyhodnocení předpokládaných důsledků územního plánu na ZPF zpracovaných dle vyhlášky č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.

(KÚ Jčk, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví – oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a Cites, zasláno dne 28.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/79222)

- K návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Žďár uplatňujeme následující:
 - Rozsah stávajícího návrhového koridoru DI1 požadujeme upravit na šíři budoucího ochranného pásma silnice I/20, tedy šíři po zkapacitnění silnice I/20.
 - V místě mimoúrovňového křížení silnice I/20 s přeložkou silnice III/02028 požadujeme návrhový koridor DI1 rozšířit tak, aby jej tvořila obalová křivka zahrnující celou stavbu úpravy MÚK (větev křižovatky, přeložku silnice III. třídy, stavby dočasné) a zároveň byla zvětšena alespoň o 10 m oproti přiloženému výkresu záborového elaborátu.
 - V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umísťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

(Ministerstvo dopravy, zasláno dne 30.07.2025 pod č.j. MUPI/2025/80360)

Uvedené připomínky a podněty budou prověřeny a zapracovány v rámci případné budoucí změny ÚP Žďár.

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

Návrh na aktualizaci PÚR a ZÚR se nepodává.