



ÚZEMNÍ PLÁN PROBULOV

ODŮVODNĚNÍ

Leden 2026

Pare číslo: **1**

Vydaný zastupitelstvem obce

.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	31.1.2026
Pořizovatel:	Správní orgán, který ÚP vydal:
OBECNÍ ÚŘAD PROBULOV	ZASTUPITELSTVO OBCE PROBULOV
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Miroslav Sládek	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

a) postup pořízení a zpracování územního plánu	3
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	3
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	10
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	11
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	11
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	11
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	12
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	14
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	37
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	40
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	40
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	50
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	50
q) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	50
r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	54

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Zastupitelstvo obce dalo podnět k pořízení nového územního plánu dne 1. září 2019 usn. 6/2019. Po zpracování Zadání a vyhodnocení došlých stanovisek schválilo Zastupitelstvo obce dne 23. února 2020 usn. 1/2020 Zadání. Po sérii některých chyb a nedostatků v rámci zahájeného řízení o vydání ÚP se konalo veřejné projednání dne 29. května 2025. Došlá stanoviska dotčených orgánů byla vyhodnocena a po dohodovacím řízení dne 21. července 2025 byly vydány pokyny pro úpravu Návrhu ÚP. Opakované veřejné projednání se konalo 17. října 2025. Opět došlo k vyhodnocení stanovisek. Po obdržení stanoviska NOÚP byl Návrh předložen ZO ke schválení.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Probulov leží v Jihočeském mezi městy Písek a Příbram. Od těchto měst je vzdálen cca 30 km. Nachází se v nadmořské výšce 462 m n. m. Obec Probulov je sídlem převážně obytným, se zastoupením minimální občanské vybaveností. Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do měst Písek nebo do Příbrami. Dopravní dostupnost území je zajištěna individuální nebo linkovou autobusovou dopravou. Území obce spadá do působnosti města Mirovice, funkci obce s rozšířenou působností je Písek.

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na prvky vymezené v platných územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí.

ÚP respektuje vzájemný vztah sousedních obcí a zajišťuje návaznost v oblasti dopravy a inženýrských sítí. Návaznost není zajištěna u prvků ÚSES se sousedními obcemi Králova Lhota, Něvězice a Orlík nad Vltavou. Prvky ÚSES na lokální úrovni byly převzaty z Generelu ÚSES Písek. U lokálních biokoridorů LBK.PI288-PI046, LBK.PI047-PI048 a LBK-PI048-PI049 a Navrženého lokálního biokoridoru LBK.PI048-PI276 není zajištěna návaznost na ÚP Orlík nad Vltavou, kde je nutné sjednat nápravu ze strany ÚP Orlík nad Vltavou při pořízení budoucí změny ÚPD. U lokálního biocentra LBC.PI259 a LBC.PI260 není zajištěna návaznost na ÚPD Králova Lhota, kde je nutné sjednat nápravu ze strany obce Králova Lhota. U lokálního biokoridoru LBK.PI288-PI046 není zajištěna návaznost na ÚPD Nevězice, kde je nutné sjednat nápravu ze strany obce Nevězice.

Z hlediska širších vztahů se nepředpokládá negativní dopad na sousedící správní území.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (*dále jen „APÚR“*) území řešené ÚP Probulov neleží v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose. ÚP Probulov leží ve specifické oblasti. Pro obec Probulov vyplývají pouze obecné republikové priority Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

Řešeného území obce Probulov se z APÚR týkají tyto republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2 APÚR

bod (14) APÚR

- ÚP Probulov vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovují se pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením ÚSES.

bod (14a) APÚR

- Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje její zábory na nezbytnou míru.

bod (15) APÚR

- V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Probulov vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří.

bod (16) APÚR

- ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

- ÚP Probulov vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní, komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

bod (17) APÚR

- Nové záměry v ÚP Probulov jsou v souladu s potřebou vymezení dostatečného množství vhodných zastavitelných ploch, které by mohly být nabídnuty zájemcům o investice, a které by pro dané území znamenaly nové pracovní příležitosti.

bod (18) APÚR

- ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

bod (19) APÚR

- ÚP vymezuje plochu přestavby z bývalé plochy se zemědělskými stavbami (P.1) v jihovýchodní části sídla Probulov (tzv. brownfields zemědělského původu) a tím hospodárně využívá zastavěné území, zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleň. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

bod (20) APÚR

- ÚP vychází ze zjištěného stavu v území a požadavků na jeho využití, které byly vyhodnoceny a komplexně zapracovány do této výsledné dokumentace. Územní plán respektuje a dále rozvíjí stabilizované urbanizované struktury řešeného území. Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů. ÚP zpřesňuje a vymezuje prvky lokálního ÚSES. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů, s ohledem na trvale udržitelné žití. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny vodní plochy a toky, plochy lesní, pole, louky a pastviny a plochy smíšené nezastavěného území.

bod (20a) APÚR

- ÚP Probulov zajišťuje migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a člověka.

bod (21) APÚR

- Pro zachování prostupnosti krajiny ÚP Probulov vymezuje veřejně přístupné plochy (plochy zeleň sídelní ostatní) typické pro charakter krajiny v bezprostřední blízkosti zastavěného území či zastavitelných ploch pro propojení s okolní krajinou.

bod (22) APÚR

- Stávající pěší komunikace na území obce jsou územním plánem respektovány. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

bod (23) APÚR

- V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi III. třídy. Dopravní dostupnost území je vyhovující. S ohledem na malý rozsah nové zástavby v řešeném území se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

bod (24) APÚR

- Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěném území sídla a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

bod (24a) APÚR

- Ve správním území obce Probulov nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržáním hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

- V řešeném území nemá žádný tok vyhlášené záplavové území Q_{100} . Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním a využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinku povodní.

bod (27) APÚR

- ÚP Probulov umožňuje umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury (pro vodní hospodářství a energetiku) ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury, a to především z důvodů jejího možného hospodárného a účelného využití při dalším rozvoji obce.

bod (28) APÚR

- ÚP Probulov vzhledem k prostorovým možnostem rozvoje území i ve vztahu respektování ochrany území zohledňuje nároky na další vývoj obce.

bod (29) APÚR

- Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena linkovou autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

bod (30) APÚR

- Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života. Koncepce likvidace odpadních vod je vedena snahou přivést co největší množství odpadních vod na ČOV.

bod (31) APÚR

- Stávající situace je považována za stabilizovanou a rozšiřování stávající výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá.

bod (32) APÚR

- Územní plán vymezuje dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Návrhové plochy jsou směřovány především do okrajových částí, do proluk a do ploch s nejmenší mírou omezení a s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu. Územním plánem je vymezena plocha přestavby z nevyužívaného areálu zemědělské výroby na plochu smíšenou obytnou venkovskou, tím dochází k účelnému využití zastavěného území.

Řešení ÚP Probulov je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN:

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona však není závazný do doby vydání změny, která je uvedena do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto nebyl soudem návrhu ÚP Probulov s územním rozvojovým plánem posuzován.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Územním plánem Probulov následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR

Územní plán Probulov zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Probulov zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Územním plánem je navržena v jihovýchodní části sídla plocha přestavby z nevyužívaných objektů pro zemědělské stavby na plochu smíšenou obytnou venkovskou, tudíž je podporováno účelnější využití zastavěného území. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch pro bydlení.

Územní plán Probulov zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení hromadné a smíšené obytné venkovské využití vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je převážně situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a stávajících i navržených inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro jejich využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území, zejména na venkovský ráz sídla a pohledově významná panoramata obce v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otvírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) AZÚR

Správní území obce Probulov nezasahuje do žádné zpřesněné či vymezené oblasti nebo osy. Obec není zařazena mezi rozvojová centra osídlení.

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu - viz kap. c) AZÚR

• Specifická oblast N-SOB1 Orlicko

Správní území obce Probulov leží ve specifické oblasti N-SOB1 Orlicko. Územní plán podporuje rozvoj socioekonomických aktivit a hospodářský rozvoj uvažovaným záměrem ploch smíšených obytných venkovských. ÚP neovlivní území Krajině památkové zóny Orlicko. Rozvoj služeb v oblasti rekreace, sportu a cestovního ruchu byl podpořen návrhem ploch rekreace individuální a rekreace – podnikání s koňmi. ÚP umožňuje rozvoj dopravní infrastruktury ve všech způsobech využití území. Předpoklady pro zlepšení kvality vody v přehradní nádrži Orlík byly vytvořeny návrhem ČOV východně od sídla Probulov.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a00A0koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) AZÚR

Na území řešeném ÚP se nenachází plochy nadmístního významu pro asanaci a asanační úpravy.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) AZÚR

Hodnoty přírodního a krajiněho prostředí řešeného území jsou převzaty z územně analytických podkladů a územním plánem plně respektovány. Řešením územního plánu jsou posílena krajiněná opatření vymezením prvků ÚSES a stanovením podmínek jejich ochrany.

Ve správním území obce Probulov se nenachází prvky ÚSES vymezené AZÚR.

Lze konstatovat, že ÚP Probulov stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajiněho rázu a současně mohly být využity kulturní hodnoty pro cestovní ruch s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Stanovení cílových charakteristik krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) AZÚR

Správní území obce Probulov je zařazeno do typu krajiny lesoplní. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa je minimalizován na nezbytně nutnou míru. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajiněho rázu.

ÚP respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajiněho rázu. Umožňuje vytvoření kvalitního obytného souboru, aniž by degradoval krajiněářské a kulturně historické hodnoty.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - viz kap. g) AZÚR

Na území řešeném ÚP Probulov se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření vymezené dle požadavků AZÚR.

Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR

ÚP respektuje vzájemný vztah sousedních obcí a zajišťuje návaznost v oblasti dopravy a inženýrských sítí. Návaznost není zajištěna u prvků ÚSES se sousedními obcemi Králova Lhota, Nevězice a Orlík nad Vltavou. Prvky ÚSES na lokální úrovni byly převzaty z Generelu ÚSES Písek. U lokálních biokoridorů LBK.PI288-PI046, LBK.PI047-PI048 a LBK-PI048-PI049 a Navrženého lokálního biokoridoru LBK.PI048-PI276 není zajištěna návaznost na ÚP Orlík nad Vltavou, kde je nutné sjednat nápravu ze strany ÚP Orlík nad Vltavou při pořízení budoucí změny ÚPD. U lokálního biocentra LBC.PI259 a LBC.PI260 není zajištěna návaznost na ÚPD Králova Lhota, kde je nutné sjednat nápravu ze strany obce Králova Lhota. U lokálního biokoridoru LBK.PI288-PI046 není zajištěna návaznost na ÚPD Nevězice, kde je nutné sjednat nápravu ze strany obce Nevězice.

Řešení ÚP Probulov je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

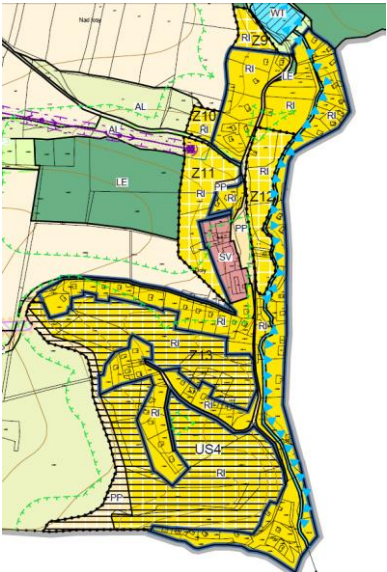
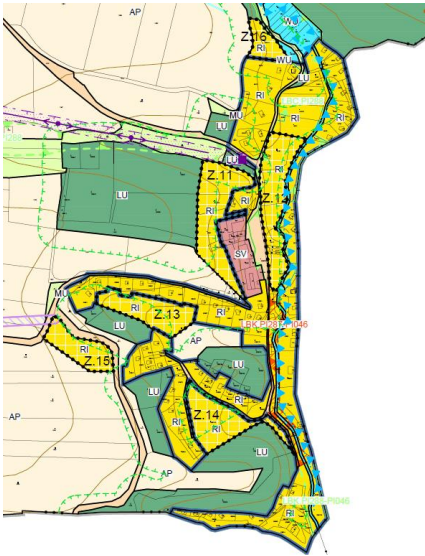
VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

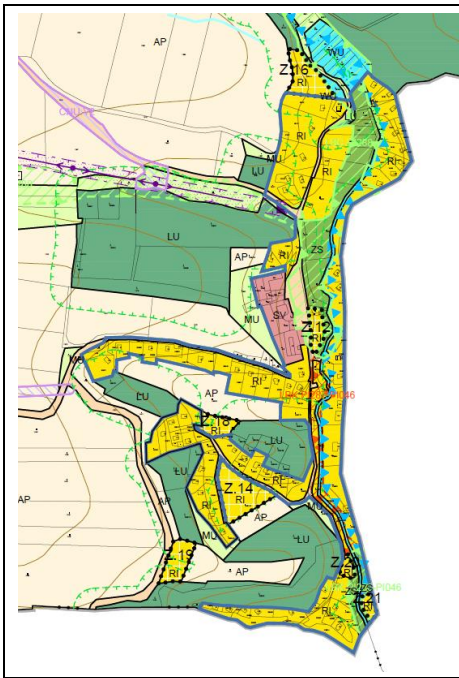
Řešení ÚP Probulov je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

Ve správním území obce Probulov je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 02 – Miroticko - mirovická a č. 23 – Vltavo - otavská.

V krajinné oblasti č. 23 Vltavo – otavská, která se nachází v jihovýchodní části řešeného území, je ÚSK JČK stanovena podmínka stabilizace chatové zástavby v údolí Otavy a Vltavy, rozvoj rekreačních aktivit situovat do okolí vodní nádrže Orlík a podporovat především individuální rekreační zařízení bez areálových zařízení. Územním plánem je vymezeno několik ploch rekreace v blízkosti vodní nádrže Orlík, jedná se o plochy Z.11 – Z.14, které rozvíjí stávající chatovou zástavbu. Tím, že došlo k výrazné redukci zastavitelné plochy Z.13 z původního návrhu, nedochází k rozvoji velkých rekreačních ploch a také se zamezí nevhodné expanzi do volné krajiny s negativními důsledky pro charakteristiku území, krajinný ráz s rizikem degradace přírodních hodnot řešeného území. Zastavitelné plochy Z.12, Z.13, a Z.14 vhodně doplňují proluky v rekreační oblasti, která současně nevhodně vybočuje do volné krajiny. Plocha Z.11 přímo navazuje na zastavěné území a tím ho taktéž přiměřeně rozšiřuje a vhodně uceluje stávající zástavbu.

Návrhem těchto zastavitelných ploch nedojde k znehodnocení přírodních hodnot a pohledového narušení krajinného rázu. Jedná se o individuální rekreační aktivity bez areálových zařízení a staveb bez negativního vlivu na přírodu a krajinu, které doplňují již stávající zástavbu individuální rekreace. Zástavbou nebude narušena přístupnost k vodnímu toku a nebude omezena migrace živočichů. Nedojde ke zhoršení odtokových poměrů při povodních. Jedná se o únosnou míru rekreačního využití s ohledem na kvalitu vody a přírodního prostředí a na hlavní vodohospodářské zájmy.

Původní návrh	Redukovaný návrh pro veřejné projednání
	
Redukováno pro opakované veřejné projednání	



Jelikož se jedná o rekreačně využívanou krajinu a nebude narušen její harmonický a esteticky vyvážený celek, není řešení ÚP Probulov v rozporu s ÚSK JČK.

Na území obce Probulov jsou dále dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina (12)
- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina (18)
- Údolní krajina s nádržemi (23)

ÚP zohledňuje celkový charakter sídel a navazuje na jejich historický vývoj. Zastavitelné plochy zachovávají kompaktnost sídel.

ÚP Probulov je s krajinnými typy v souladu.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18 SZ

Územní plán Probulov je zpracován v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů 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, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pro všechny pilíře byla provedena analýza stávajících silných a slabých stránek území, příležitostí a hrozeb.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- ÚP je koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím: vodní plochy a toky, plochy lesní, pole, louky a pastviny, plochy smíšené nezastavěného území a podmínky využití pro prvky ÚSES;
- zastavitelné plochy jsou umístěny hlavně v přímé vazbě na zastavěná území a přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídla s ohledem na míru využití zastavěného území;

- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter řešeného území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- ke zlepšení životního prostředí dojde i postupným odstraňováním zdrojů znečištění ovzduší;
- v území nebudou zakládány skládky odpadů.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- navržené řešení umožňuje na plochách určených k bydlení mimo obytné využití i možnosti podnikání (provozovny služeb, zařízení pro obchod, podnikatelské aktivity a výroba místního významu), čímž je vytvořen předpoklad pro možné zvýšení počtu pracovních příležitostí přímo v řešeném území;
- v rámci rozvojových ploch je umožněn rozvoj dopravní infrastruktury;
- řešené území má všechny předpoklady, aby se stalo pro turisty vyhledávanou lokalitou zejména v oblasti cykloturistiky a hipoturistiky.

Naplnění priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- dojíždění za prací většiny obyvatelstva je vyváжено možností bydlení v příznivém životním prostředí a krásné přírodě;
- jsou zajištěny podmínky pro trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti;
- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je v územním plánu podpořen především rozvoj bydlení.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ

Územní plán Probulov je vypracován v souladu s úkoly územního plánování podle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Územní plán naplňuje úkoly územního plánování tím, že:

- stanovuje celkovou koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území;
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území;
- v nezastavěném území vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatrávnění, plán ÚSES);
- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury;
- stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území;
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území (navrhované lokality lze vhodně napojit na dopravní systém i na technickou infrastrukturu);
- ÚP stabilizuje v území konkrétní plochy s hospodářským využitím (výroby zemědělské a lesnické, ploch občanského vybavení komerční). Ekonomické aktivity jsou dále umožněny v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití ploch bydlení hromadné a smíšených obytných venkovských;
- ÚP stanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot a nezastavěného území - viz kapitola *k) Komplexní zdůvodnění...*

Územní plán Probulov koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že územní plán je pro obec Probulov přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží nad jeho možné negativní dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován podle zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé

související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V Územním plánu Probulov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)
Občanské vybavení veřejné (OV)
Občanské vybavení komerční (OK)
Rekreace individuální (RI)
Technická infrastruktura všeobecná (TU)
Veřejná prostranství všeobecná (PU)
Zeleň sídelní ostatní (ZS)
Zeleň – zahrady a sady (ZZ)
Doprava silniční (DS)
Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)
Lesní všeobecné (LU)
Pole a trvalé travní porosty (AP)
Zemědělské jiné (AX)
Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Plochy s rozdílným způsobem využití byly použity dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., a v souladu s Metodickým pokynem, 2. vydání „Standard vybraných částí územního plánu“.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanoviska dotčených orgánů byla akceptována. Dohodovací řízení s orgánem ochrany ZPF a orgánem ochrany přírody se uskutečnilo dne 21.7.2025. Závěry jednání byly obsahem Pokynů pro úpravu Návrhu pro opakované veřejné projednání.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů ÚP Probulov na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, neboť dotčené orgány neuplatnily požadavky na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučily negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Krajský úřad nepožadoval zpracování dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Krajský úřad nepožadoval zpracování dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

ÚP Probulov je v souladu se zadáním, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Probulov dne 01. 09. 2019 usnesením č. 6/2019. ÚP je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Řešení ÚP Probulov a jeho správního území vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje

Správní území obce Probulov není dle APÚR součástí žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové osy, vymezené v APÚR, leží ale ve specifické oblasti. Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nevyplývají pro řešené území žádné podmínky. Obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v Politice územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací, jsou ÚP Probulov respektovány.

Dle AZÚR není správní území obce Probulov dotčeno prvky ÚSES ani plochami nadmístního významu vymezené AZÚR. Je respektován základní typ krajiny a jeho charakteristika.

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány veškeré návaznosti, zejména dopravní a technické infrastruktury a systému ÚSES.

2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

a) Požadavky na řešení vyplývající z ÚAP

Požadavky vyplývající z aktualizace územně analytických podkladů ORP Písek byly prověřeny a na základě posouzení byly do ÚP Probulov zapracovány problémy k řešení.

Řešení územního plánu je s aktualizací územně analytických podkladů ORP Písek v souladu.

b) Požadavky na rozvoj území obce

Rozvoj území obce je zaměřen zejména na stabilizaci počtu trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov.

Cílem územního plánu je rozvoj ploch smíšených obytných venkovských, rekreace (individuální), v menší míře vybraných veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně, veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a zeleň. Rozvojové plochy zpravidla navazují na zastavěné území a je respektují možnosti na zarovnání a doplnění zástavby v území podél stávajících komunikací.

Plochy změn v území vymezené ÚP Probulov nejsou v rozporu s cíli územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

c) Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze zachování stávající struktury sídel s různorodým charakterem zástavby, tvořeném převážně starší vesnickou architekturou (hospodářská stavení, drobné chalupy) a objekty z druhé poloviny 20. století (jednotlivé rodinné domy). Nová zástavba bude dochovaný charakter sídel respektovat, přičemž nebudou vytvářeny nové sídelní útvary.

Nové návrhové plochy jsou přirozeně vymezovány zejména v prolukách, případně v různých směrech bezprostředně navazujících na jednotlivá zastavěná území. Důraz je kladen na přiměřenost rozvoje, zachování kvalitního přírodního prostředí a na příznivé zapojení nových ploch do kontextu zástavby a krajinného rázu. Preferovány jsou obytné funkce formou ploch smíšených obytných venkovských, umožňující mimo bydlení i zemědělskou a řemeslnou výrobu, občanskou vybavenost, apod.

Byl posouzen a stanoven rozsah ochrany nezastavěného území před umístováním nežádoucích staveb ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

d) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešení ÚP Probulov umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic nebo místních a účelových komunikací do normových parametrů. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku.

Technická infrastruktura

Stávající koncepce vodohospodářského řešení prozatím vyhovuje i do budoucna. Územním plánem je vymezen koridor CNU.V1 pro napojení obce Probulov na vodovod z navrženého vodojemu severně od sídla. Územní plán zajišťuje rozšíření vodovodní a kanalizační sítě. V sídlech mimo dosah vodovodu a kanalizace bude i nadále využíváno individuálních zdrojů a odkanalizování. Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem, maximální množství srážkových vod bude přirozeným způsobem zasakováno do půdy. Zdrojem požární vody v řešeném území jsou místní vodní plochy. Pro sídlo je to vodní nádrž na návsi nebo dalším zdrojem je nádrž Orlík.

Stávající koncepce zásobování el. energií prozatím vyhovuje, v případě potřeby bude posílena. Pro sídlo Probulov se navrhuje v severozápadní části sídla koridor pro el. vedení včetně trafostanice CNU.E1, další koridor pro el. Vedení CNU.E2 se navrhuje pro rekreační oblast jihovýchodně od sídla Probulov.

S plynifikací není uvažováno, z hlediska zásobování teplem má řešené území potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie.

Stávající koncepce nakládání s odpady vyhovuje i do budoucna, územní plán nenavrhuje nové plochy pro nakládání s odpady.

Stávající plochy občanského vybavení jsou posíleny návrhem přestavby P.1 občanského vybavení veřejné. Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

Stávající koncepce veřejných prostranství zůstane zachována, územním plánem jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecné a plochy zeleň sídelní ostatní.

e) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde stanoven výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je stanoven výčet nežádoucích činností, jako např. realizace trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístování přívěsů a marigotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území apod.

Ochrana přírody a krajiny

Do územního plánu jsou zapracovány a zohledněny prvky ÚSES všech úrovní (funkční i nefunkční), evropsky významná lokalita a významné krajinné prvky.

ÚP nejsou navrhována řešení, která by mohla mít negativní vliv na životní prostředí ani záměry vyvolávající potřebu posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (SEA) a posouzení Natura.

Ochrana lesa

Z důvodu rozšíření stávající plochy rekreace individuální je proveden a vyhodnocen zábor lesního půdního fondu. Pro plochy zasahující do vzdálenosti 50m od okraje lesa jsou územním plánem stanoveny podmínky pro umístění jednotlivých staveb.

Ochrana zemědělského půdního fondu

V návrhu ÚP Probulov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF v platném znění. Zábor na půdách s I. a II. třídou ochrany byl minimalizován.

Navrhované záměry v ÚP Probulov si vyžadají celkový zábor **16,94 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **11,77 ha** byl proveden zábor již v předešlých územně plánovacích dokumentacích.

Ochrana vod

ÚP nevymezuje nové zdroje znečištění povrchových vod.

3. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ÚP nevymezuje žádnou plochu určenou pro územní rezervu.

4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit byly zařazeny plochy technické infrastruktury – vodovod a el. vedení.

Do veřejně prospěšných opatření byly zařazeny nefunkční prvky ÚSES.

Všechny veřejně prospěšné záměry včetně popisu jsou zaznamenány v tabulce.

Asanace nejsou územním plánem vymezeny.

5. Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územním plánem jsou vymezeny jedna plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky pro její pořízení a stanovena lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebo uzavřením dohody o parcelaci nejsou územním plánem vymezeny.

6. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh ÚP neobsahuje varianty řešení.

7. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace územního plánu je zpracována v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

8. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území (SEA) nebylo dotčenými orgány požadováno.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním, turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností.

Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně. Doplňkově jsou vymezeny plochy zemědělské jiné – podnikání s koňmi.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

VYBRANÉ VARIANTY

V zadání územního plánu není uveden požadavek na řešení variant. Z toho důvodu byl zpracován přímo návrh územního plánu.

ODŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním, vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území tak, aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy apod. Plochy chráněné v rámci ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území. Cenné plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

Charakteristickým znakem řešeného území je značný rozsah a počet prvků, chráněných podle zákona o ochraně památek i o ochraně přírody. Uvedené plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné sakrální stavby (boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Architektonicky cenná stavba nebo soubor staveb má vliv na posuzování jakýchkoliv změn stavby nebo udržovacích prací na nich příslušným stavebním úřadem. Jedná se o architektonickou a kulturní hodnotu daného území a tím se předpokládá její zachování. U mnohých z nich se jedná o stavby, které dosud nemají statut kulturní památky, ale vykazují památkové hodnoty. Jsou zároveň architektonicky i urbanisticky významnými dominantními stavbami v rámci obce a reprezentativní ukázkou vesnických staveb. Jejich úpravy by měly splňovat požadavky na kvalitu architektonického řešení v souladu se zájmy památkové péče.

Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Archeologické lokality

Mezi archeologické lokality evidované ve státním archeologickém seznamu ČR patří archeologická naleziště nacházející se v řešeném území.

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Urbanisticky hodnotná část zástavby

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby obce dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří významné krajinné prvky a evropsky významné lokality. Dále pak všechny významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy). Je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, a formou podmínek využití území příslušných způsobů využití ploch. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozních opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

Územní systém ekologické stability

V lokalitách ÚSES je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby v nezastavěném území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodních blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

Návrh pro veřejné projednání:

Z důvodu, že ORP Písek disponuje zcela novým plánem ÚSES je tento plán územním plánem převzat v plném rozsahu. Původní prvky ÚSES jsou nahrazeny novými.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z důvodu kolize některým prvků ÚSES se zastavěným územím a některými zastavitelnými plochami bylo v rámci dohodovacích jednání hledán určitý kompromis vymezení prvků ÚSES, zastavěného území a zastavitelných ploch. Zásadní úpravy jsou prováděny v rekreační oblasti Probulov, kde jsou vymezeny nové prvky ÚSES, které dříve ve správním území vymezeny nebyly.

Některé plochy se způsobem využití rekreace individuální (RI) – stabilizované i plochy změn byly z důvodu existence prvků ÚSES nahrazeny plochami se způsobem využití Zeleň sídlení ostatní (ZS). V některých případech, kdy bylo prokázáno, že jsou již realizovány stavby nebo jsou vydaná příslušná povolení, jsou upraveny prvky ÚSES mimo tyto prvky.

Hlavním důvodem je skutečnost, že ÚSES je ve svém principu nezastavitelný a ponecháním ploch umožňujících výstavbu, by bylo de facto marné a v končeném důsledku by vznikla stavební uzávěra. Na základě této skutečnosti byly plochy probírány a diskutovány v rámci dohodovacího jednání ze dne 21.7.2025.

Významné krajinné prvky (dále jen „VKP“)

Dělí se na VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

NATURA 2000 – ptačí oblast

V rámci těchto lokalit jsou chráněna evropsky významná stanoviště a evropsky významné druhy.

- PTO - Údolí Otavy a Vltavy

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura. Jde o návaznost sídel na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje. ÚP Probulov vymezuje nové plochy pro bydlení a tím dává předpoklad k zamezení úbytku trvale bydlících obyvatel a k dalšímu rozvoji obce a vytváří dostatečné předpoklady pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot území.

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístění přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, 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 centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch, zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolkem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřeby této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto území vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřípustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřipustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřipustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umísťováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřipustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, výrobou a skladováním apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

Vodní plochy a toky – nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, dále koryta vodních toků, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám

a tokům (jako např. přemostění a lávky u vodních toků, stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy a toky jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, na polích, pastvinách a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umísťování karavanů, maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Lesní – ve správním území obce Probulov se nachází lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů. Dále není umožněna na lesních plochách ani výstavba zemědělských staveb. Přípustná pouze výstavba staveb a zařízení zabezpečujících hospodaření v lese a oplocování pouze formou oplocenek. Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umísťování karavanů, maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Smíšené nezastavěného území – vymezují se v prostorech, kde není možné nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území. To znamená, že mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy.

Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Je přípustná dopravní a technická infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnic II. a III. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umísťování karavanů maringotek a podobně, některé stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Pole, louky a pastviny – je to část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti. Tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, zahrady, louky a pastviny. Jedná se o plochy sloužící pro zemědělskou produkci a drobné zahrádkářské aktivity. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou v řešeném území zastoupeny pole, louky a pastviny.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, včelíny, krmelce, posedy, kazatelny apod.). Dále je umožněna dopravní a technická infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna druhu kultury nebo zalesňování je umožněno pouze za splnění stanovených podmínek. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umísťování karavanů, maringotek a podobně, těžba

nerostů, některé stavby a zařízení pro zemědělství, oplocování - odůvodnění těchto nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Prvky územního systému ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory.

Biokoridor – je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Z tohoto důvodu musí být chráněný především z hlediska zachování jeho průchodnosti. Umožněny jsou nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, ale pouze za stanovených podmínek. Dále opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a dalším opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Oplocenky za podmínky, že nebudou vytvářet migrační bariéry. Nepřípustné jsou veškeré jevy uvedené jako nepřipustné v podmínkách pro využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Z důvodu zpřísnění ochrany prvků ÚSES podmínek jsou navíc uvedeny jako nepřipustné např. činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny, dále změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily kontinuitu prvků.

Biocentrum – je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozmeněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Biocentra musí být ochráněna zejména z důvodu zachování dosaženého stupně ekologické stability, přípustná jsou v podstatě jen opatření vedoucí ke zvýšení funkčnosti ÚSES. Umožněny jsou nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, ale pouze za stanovených podmínek. Dále opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a dalším opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Oplocenky za podmínky, že nebudou vytvářet migrační bariéry. Nepřípustné jsou veškeré jevy uvedené jako nepřipustné v podmínkách pro využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Z důvodu zpřísnění ochrany prvků ÚSES podmínek jsou navíc uvedeny jako nepřipustné např. činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny, dále změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení biocenter.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU SYSTÉMU ÚSES

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Podmínky pro využití ploch zařazených do ÚSES (viz kapitola f) výrokové části) mají 2 základní funkce:

- zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES;
- zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

Na jejich základě je omezeno právo vlastnické tam, kde jsou pro to splněny podmínky vyplývající z Ústavní Listiny, Občanského zákoníku, Stavebního zákona, Zákona o ochraně přírody a krajiny a Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (neboli mimo oblast územního plánování). V ostatních případech zůstává právo na stávající využití území zachováno. Stanovené podmínky jsou podkladem pro správné řízení, a liší se podle konkrétního prvku ÚSES.

Návrh pro veřejné projednání:

Z důvodu, že ORP Písek disponuje zcela novým plánem ÚSES je tento plán územním plánem převzat v plném rozsahu. Původní prvky ÚSES jsou nahrazeny novými.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z důvodu kolize některým prvků ÚSES se zastavěným územím a některými zastavitelnými plochami bylo v rámci dohodovacích jednání hledán určitý kompromis vymezení prvků ÚSES, zastavěného území a zastavitelných ploch. Zásadní úpravy jsou prováděny v rekreační oblasti Probulov, kde jsou vymezeny nové prvky ÚSES, které dříve ve správním území vymezeny nebyly.

Některé plochy se způsobem využití rekreace individuální (RI) – stabilizované i plochy změn byly z důvodu existence prvků ÚSES nahrazeny plochami se způsobem využití Zeleň sídlení ostatní (ZS). V některých případech, kdy bylo prokázáno, že jsou již realizovány stavby nebo jsou vydaná příslušná povolení, jsou upraveny prvky ÚSES mimo tyto prvky.

Hlavním důvodem je skutečnost, že ÚSES je ve svém principu nezastavitelný a ponecháním ploch umožňujících výstavbu, by bylo de facto marné a v končeném důsledku by vznikla stavební uzávěra. Na základě této skutečnosti byly plochy probírány a diskutovány v rámci dohodovacího jednání ze dne 21.7.2025.

Biocentra

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a nepřípustné jsou i veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevádí ani souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení, čistírny odpadních vod a podobně. Nepovoluje se zde opět: umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a rovněž nepřípustné jsou veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu tohoto krajinného segmentu.

Prvky navržené k vymezení

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní. Realizace je podmíněna řešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách nebo lesních hospodářských plánech. Pokud nedojde k dohodě s vlastníky (jejichž práva na stávající využití jsou chráněna), je jejich omezení možné pouze za těchto podmínek: omezení se děje ve veřejném zájmu, omezení se děje na základě zákona, omezení je výslovně uvedeno, omezení je provedeno jen v nezbytném rozsahu, neprokáže-li se, že požadovaného účelu nelze dosáhnout jinak, za omezení je poskytnuta náhrada podle procesních pravidel stanovených stavebním zákonem. V případě ÚSES se poskytuje náhradní pozemek. Proto musejí být podmínky omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn., že se vylučují činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality.

ODŮVODNĚNÍ PROSTUPNOSTI KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna zejména stabilizací a doplňováním sítě místních a účelových komunikací, polních a lesních cest, pěších tras a cyklotras.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Protože územním plánem nejsou navrhována konkrétní protipovodňová a protierozní opatření, je jejich realizace umožněna v podmínkách pro využití všech ploch. Tím je zajištěna možnost realizace jak přírodně blízkých opatření, tak i technických opatření.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán vymezuje několik ploch rekreace, které rozšiřují stávající rekreační osadu jihovýchodně od sídla. Plocha umožňuje aktivní relaxaci formou chat a přilehlých zahrádek v kvalitním prostředí.

Oproti koncepčnímu návrhu pro společné jednání byla oblast pro rozvoj rekreace významným způsobem redukována. K celkové redukci plochy rekreace individuální (RI) došlo na základě velkého množství vymezených zastavitelných ploch v rámci správního území obce a také na základě nového koncepčního dokumentu Plánu ÚSES.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z důvodu kolize některým prvků ÚSES se zastavěným územím a některými zastavitelnými plochami bylo v rámci dohodovacích jednání hledán určitý kompromis vymezení prvků ÚSES, zastavěného území a zastavitelných ploch. Zásadní úpravy jsou prováděny v rekreační oblasti Probulov, kde jsou vymezeny nové prvky ÚSES, které dříve ve správním území vymezeny nebyly.

Některé plochy se způsobem využití rekreace individuální (RI) – stabilizované i plochy změn byly z důvodu existence prvků ÚSES nahrazeny plochami se způsobem využití Zeleň sídlení ostatní (ZS). V některých případech, kdy bylo prokázáno, že jsou již realizovány stavby nebo jsou vydaná příslušná povolení, jsou upraveny prvky ÚSES mimo tyto prvky.

Hlavním důvodem je skutečnost, že ÚSES je ve svém principu nezastavitelný a ponecháním ploch umožňujících výstavbu, by bylo de facto marné a v končeném důsledku by vznikla stavební uzávěra. Na základě této skutečnosti byly plochy probírány a diskutovány v rámci dohodovacího jednání ze dne 21.7.2025.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území je vymezena plocha přestavby občanského vybavení veřejného s označením **P.1**. Je vymezena z důvodu nového možného využití bývalého zemědělského areálu.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Řešené území je děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým plochám, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, jsou stanoveny podmínky jejich využití.

Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejícími, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě v souvisejícím správním řízení. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním.
- Územním plánem se stanovují podmínky s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití:

Hlavní využití určuje převažující účel využití a jeho charakter.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

PODMÍNKY STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Intenzita využití stavebních pozemků

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP stanoveno maximální procento intenzity využití stavebních pozemků, které bylo stanoveno na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Stávající intenzita využití stavebního pozemku

Ve správním území se vyskytují pozemky, kde jsou již překročeny podmínky pro plošné využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení intenzity využití stavebního pozemku, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení intenzity využití stavebního pozemku bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat intenzitu využití stavebního pozemku ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající intenzita využití stavebního pozemku.

Ponecháním stávající intenzity využití stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Příklad, je-li procento zastavění vesnického statku 80 %, následně je ubourána část stodoly, potom je možné ji znovu postavit za podmínky, že procento zastavění nepřesáhne původních 80 %.

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Velikost stavebních parcel

Jedná se o minimální výměru vymezované stavební parcely pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních parcel je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních parcel pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území.

Stávající velikost stavebních pozemků

Ve správním území se vyskytují pozemky, na kterých jsou umístěny stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro plošné využití území. Dále se v obci vyskytují stavební pozemky bez staveb, např. proluky, které jsou vhodné pro výstavbu. Důvodů pro umístění záměrů lze nalézt několik: urbanistické důvody, architektonické důvody, kulturní dědictví (zachování historické stopy a kontextu vývoje obce), demografické důvody, vlastnické vztahy atd.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Tyto stavby se mohou nacházet na pozemcích menších, než jsou stanovené plošné podmínky územním plánem. Dodržením podmínek pro plošné využití území v předmětných částech obce (zejména v centrálních) došlo k nemožnosti obnovy původní historické stopy a tak ke ztrátě kulturních hodnot.

Významným faktorem v zastavěném území je řešení majetkových vztahů. V lokalitách jsou často složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné nebo dokonce zcela nemožné. Neumožnění výstavby uvnitř zastavěného území na pozemcích menších, bude mít za následek odsun obyvatel.

Ponecháním stávající velikosti stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,

- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Výšková hladina zástavby

V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při případných stavebních úpravách. Výšková hladina zástavby je určena buď maximálním možným počtem podlaží staveb, nebo výškou v metrech, popřípadě kombinací obojího. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky a z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

Stávající výšková hladina zástavby

Ve správním území se vyskytují stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro výškové využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení výšky staveb, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení výšky stavby bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat výšku stavby ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající výšková hladina zástavby.

Mobilní dům, mobilheim

Mobilní domy a mobilheimy jsou z hlediska stavebního zákona považovány za výrobky plnící funkci stavby určené zejména pro ubytování (tj. občasné užívání) nikoli pro bydlení (tj. trvalé užívání). Právě tyto výrobky plnící funkci stavby nejsou ve většině případů v souladu s platnou legislativou ve smyslu dodržení minimálních světlných výšek místností.

Z urbanistického hlediska se jedná o cizí prvek v území, který do tradiční šumavské urbanizované krajiny nepatří. Z důvodu, že územní plán je nástrojem pro stanovení koncepce územního rozvoje, ochrany hodnota a dalšího je jeho povinností území regulovat. Právě adekvátní regulací dochází ke stanovení správně koncepce území za pomoci stanovení minimálních a maximálních limitů např. velikosti stavebních pozemků, podlažnosti a výšky objektů, intenzity využití stavebních pozemků a další, ale také zařazením do hlavního, přípustného, případně podmíněného a nepřípustného využití.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

Řešení ÚP Probulov vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Obec Probulov se nachází v zajímavém přírodním prostředí a stává se dobrým místem pro klidné a zdravé bydlení, se zázemím volné přírody a dobrou dopravní dostupností. Vzhledem k předpokládanému nárůstu požadavků na trvalé bydlení jsou územním plánem vymezeny zejména plochy smíšené obytné venkovské (s možností víceúčelového využití).

Plochy navržené k zástavbě pro bydlení jsou v celém řešeném území situovány v návaznosti na plochy zastavěné, případně do proluk nebo uvnitř zastavěného území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Plochy smíšené obytné jsou navrženy s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Probulov, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení.

Z.1 - navazuje severně na zastavěné území sídla, část plochy leží uvnitř zastavěného území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně uceluje strukturu sídla. Téměř celá plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na nevalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Severní část plochy, která již zasahovala do volné krajiny a byla zasažena ochranným pásem elektrického vedení byla z návrhu ÚP vypuštěna.

Západní část je v návrhu ponechána z důvodu již probíhajících projektových činností (geometrický plán, projekty staveb, příprava pro povolení záměru).

Zbýlá část plochy byla velmi diskutována na dohodovacím jednání, konaného dne 21.7.2025, z hlediska aktuálnosti výstavby a zajištění dopravní a technické obsluhy.

Z důvodu příliš velké hloubky stavebních parcel je severní část zredukována cca na úroveň vymezeného zastavěného území.

Východní část je zcela vypuštěna z důvodu přílišného množství vymezených zastavitelných ploch ve správním území obce Probulov.

Na základě provedené redukce je vypuštěna podmínka zpracování územní studie.

Pro plochu Z.1 jsou dále stanoveny podmínky pro výstavbu. Důvodem je zajištění dopravní obsluhy v souladu s platnou legislativou, tj. vybudování místní komunikace nebo povýšení stávající účelové komunikace na místní komunikaci a její úprava do parametrů dle platné legislativy. Podmínkou zahájení výstavby je dále oddělení pozemku pro veřejné prostranství (v místě místní komunikace) v minimální šířce 8 m. Tato podmínka je stanovena z důvodu, že v běžné praxi při povolování stavebních záměrů bývá tato skutečnost opomíjena a k oddělování stavebních pozemků nedochází. Minimální šířka 8 m vychází z ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Toto ustanovení se nacházelo také ve starším prováděcím předpise – vyhláška č. 501/2006 Sb..

Stanovená podmínka se nevztahuje na stabilizovanou plochu PU na pozemku parc. č. 90/8 k.ú. Probulov z důvodu, že se jedná o stávající stav v území.

Z.3, Z.4 – severovýchodně a východně od sídla, uvnitř zastavěného území. Plochy slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně ucelují strukturu sídla. Plochy jsou převzaty z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Návrhem dojde k ucelení sídla. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Z.5 - jižně od sídla, uvnitř zastavěného území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Část plochy je převzatá z předchozí ÚPD. Návrhem dojde k ucelení sídla. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Z.6 - navazuje na zastavěné území jižně od sídla, část plochy leží uvnitř zastavěného území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně uceluje strukturu sídla. Celá plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Byla provedena aktualizace zastavěného území, tj. zpřesnění zastavěného území dle aktuálního mapového podkladu. Severní část je zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem využití SV (pozemek parc. č. 1241 a přilehlé pozemky).

Jižní část plochy při silnici III. třídy je ponechána a doplněna o plochu PU v min. šířce 8 m z důvodu případného dalšího územního rozvoje obce. Jižní část plochy pozemek parc. č. 1257 navazuje na severní již rozparcelované části plochy. Pozemek je v návrhu ÚP ponechán z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše – doložení příslušných povolení. Minimální šířka 8 m vychází z ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Toto ustanovení se nacházelo také ve starším prováděcím předpise – vyhláška č. 501/2006 Sb..

Zbýlá část plochy bude z návrhu vypuštěna.

Pro plochu Z.6 jsou dále stanoveny podmínky pro výstavbu. Podmínkou zahájení výstavby je dále oddělení pozemku pro veřejné prostranství (v místě místní komunikace) v minimální šířce 8 m. Tato podmínka je stanovena z důvodu, že v běžné praxi při povolování stavebních záměrů bývá tato skutečnost opomíjena a k oddělování stavebních pozemků nedochází.

Z.7 - navazuje na zastavěné území západně od sídla. Plocha slouží k dalšímu rozvoji. Velká část plochy je převzatá z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na průměrně kvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Severní část cca 1/3 je v návrhu ponechána jako plocha SV, z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše.

Západní část je z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu příliš významného zásahu do volné krajiny, vymezená část plochy je vedena po katastrální hranici.

Pozemek parc. č. 1278 včetně souvisejících je ponechán v ploše SV z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše.

Zbýlá část plochy Z.7 je zpřesněna dle katastrálních hranic a je změněna na způsob využití ZZ (zeleň – zahrady a sady).

Koncepce stanovených kapacit nemění, jsou pouze upřesněny. Upřesnění podmínek je provedeno z důvodu vymezení dvou ploch se stejným způsobem využití a dvou vlastníků.

~~Z.17 - navazuje na zastavěné území východně od sídla. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Návrhem dojde k ucelení sídla. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.~~

Návrh pro opakované veřejné projednání: plocha je z návrhu ÚP vypuštěna. Důvodem je skutečnost, že se jedná o velmi problematické území s velmi problematickým řešením dopravní a technické obsluhy. Plocha je z návrhu ÚP vypuštěna na základě skutečnosti, že obce Probulov má ve svém návrhu velké množství již vymezených zastavitelných ploch.

Zeleň – zahrady a sady (ZS)

Z.7 - navazuje na zastavěné území západně od sídla a doplňuje navrženou plochu smíšenou obytnou venkovskou. Plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na průměrně kvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Severní část cca 1/3 je v návrhu ponechána jako plocha SV, z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše.

Západní část je z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu příliš významného zásahu do volné krajiny, vymezená část plochy je vedena po katastrální hranici.

Pozemek parc. č. 1278 včetně souvisejících je ponechán v ploše SV z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše.

Zbýlá část plochy Z.7 je zpřesněna dle katastrálních hranic a je změněna na způsob využití ZZ (zeleň – zahrady a sady).

Koncepce stanovených kapacit nemění, jsou pouze upřesněny. Upřesnění podmínek je provedeno z důvodu vymezení dvou ploch se stejným způsobem využití a dvou vlastníků.

~~Z.17 - severovýchodně od sídla a doplňuje navrženou plochu smíšenou obytnou venkovskou. Plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na průměrně kvalitních půdách.~~

Návrh pro opakované veřejné projednání: plocha je z návrhu ÚP vypuštěna. Důvodem je skutečnost, že se jedná o velmi problematické území s velmi problematickým řešením dopravní a technické obsluhy. Plocha je z návrhu ÚP vypuštěna na základě skutečnosti, že obce Probulov má ve svém návrhu velké množství již vymezených zastavitelných ploch.

Občanské vybavení veřejné (OV)

P.1 – zastavitelná plocha uvnitř zastavěného území ve východní části sídla Probulov. Plocha by měla sloužit i pro muzeum včelařství a případně obecní byty. Zábor není prováděn, z důvodu že se nachází na neplodné půdě.

Technická infrastruktura všeobecná (TU)

Z.8 - východně od sídla Probulov. Jedná se o plochu navrženou ve veřejném zájmu, určenou pro umístění ČOV, do které budou svedeny odpadní vody nově vybudovanou kanalizací. Plocha je vymezená pro ČOV na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce. Plocha je částečně převzatá z předchozí ÚPD. Zábor není prováděn, z důvodu že se nachází na neplodné půdě.

Rekreace individuální (RI)

Z.11, Z.12, Z.13, Z.14, Z.15, Z.16 - jihovýchodně od sídla Probulov, navazuje na zastavěné území kromě Z.16, se stejným způsobem využití, které rozšiřuje. Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro relaxaci zejména formou chat a přilehlých zahrádek v kvalitním prostředí. Plochy jsou z 90 % převzaty z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách a také na lesních pozemcích.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z.16 Pro plochu je stanovena podmínka max. 1 objektu nebo max. 1 stavební parcely. Tato podmínka vychází z řízení o povolení záměru.

Z.12 z návrhu ÚP vypuštěna

Pozemek parc. č. 942/1 je zahrnut do stabilizovaných ploch RI. Zbylá část plochy Z.12 je z návrhu ÚP vypuštěna na základě kolize s lokálním biocentrem vedoucí podél vodoteče. Důvodem je skutečnost zachování funkčnosti prvků ÚSES, který nelze v předmětné lokalitě zpřesnit, tak aby byla zachována jeho funkčnost.

Z.11 Z důvodů nevhodnosti a terénním podmínkách, ochranně krajinného rázu je plocha vypuštěna.

Z.13 Z důvodů nevhodnosti a terénním podmínkách, ochranně krajinného rázu bude plocha vypuštěna. Jedná se území prameniště.

Z.14 Plocha je redukována mimo vzdálenost 30 m od kraje lesa a jsou pro ni stanoveny podmínky max 3 objektů / 3 stavebních parcel. Důvodem je nevhodnost nadměrného zahušťování rekreační oblasti se stávající dopravní obsluhou, která se jeví jako limitní z hlediska své kapacity. Dalším důvodem je ochrana lesních porostů.

Z.15 Plocha je vypuštěna zcela, neboť se nachází ve volné krajině mimo sídlo a již mimo rekreační oblast. Jedná se zejména hraniční oblast, kdy pomyslnou hranici rekreační oblasti tvoří morfologické podmínky a hranice lesa. Vzhledem k situaci, že se jedná o jediné zastavitelné pozemky ve vlastnictví obce bylo dohodnuto vymezení nové zastavitelné plochy jižně od původní plochy Z.13 – **Z.18**.

Z.18 – nově vymezená zastavitelná plocha

Nová zastavitelná plocha je vymezena na pozemku parc. č. 936/29 při jižní hranici pro max 2 objekty / 2 stavební pozemky a je stanovena podmínka, že zástavba zásadně neovlivní údolnici. Pro vymezení plochy bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o jediné zastavitelné pozemky ve vlastnictví obce. Při významných redukcích zastavitelných ploch byly veškeré rozvojové plochy ve vlastnictví obce vypuštěny.

Vymezená plocha vhodným způsobem doplňuje stávající rekreační oblast a jsou splněny podmínky dopravní a technické obsluhy, neboť plocha je velmi dobře obslužitelná.

Z.19 – nově vymezená zastavitelná plocha

Plocha je vymezena z důvodu již probíhajících stavebních řízení v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Stavebník předložil příslušné dokumenty, na jejichž základě byla plocha posouzena a zapracována do návrhu ÚP. V předmětné ploše je vydáno rozhodnutí o povolení záměru č.j. R/2025/56411/6 ze dne 25.6.2025. Rozhodnutí bylo vydáno stavením úřadem Mirovice.

Předmět rozhodnutí je akce: „rekreační chata - Probulov“ na pozemku parcelní číslo KN 1444 v katastrálním území 672602 Probulov, obec 561509 Probulov.

Popis stavby:

Stavba rekreační chaty je obdélníkové půdorysu o rozměrech 9,1x6,12 m. Objekt je zděný, nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím, zastřešen sedlovou střechou s plechovou krytinou. Výška hřebene +6,345 m. V 1.NP se nachází prostor zádveří, ze kterého je přístup do obyvatelského pokoje s kuchyňským koutem, technické místnosti, WC a koupelny a na schodiště do podkroví. V podkroví se dále z prostoru schodiště a chodby dostaneme do šatny a tří pokojů. Vytápění pomocí elektrokotel Protherm 9 kW a jako sekundární zdroj krbová vložka. Stavba bude umístěna na výše uvedeném pozemku, ve vzdálenosti 9 m od společné hranice s pozemkem parcelní číslo 1525, 24,4 m od společné hranice s pozemkem parcelní číslo 936/176 a 30 m od společné hranice s pozemkem 1445, vše v katastrálním území a obci Probulov. Zásobování vodou – vodovodní přípojka HDPE DN 32 mm x 3 + CYKY 5Cx1,5 z vlastní studny na pozemku. Splašková kanalizace – svod kanalizační přípojkou KG DN 160 mm do splaškového tříkomorového septiku s pískovým filtrem. Dešťové vody vsakovány na pozemku – dešťová kanalizace KG DN 125 mm. Elektroinstalace z elektrického pilíře na hranici pozemku CYKY 4Bx16. Vjezd z místní komunikace.

Z.20 a Z.21 – jedná se o pozemky, které v současné době neodpovídají zastavěnému území dle ustanovení stavebního zákona.

Důvodem je kolize prvků ÚSES s plochami rekreace. Na těchto pozemcích jsou stanoveny maximální kapacity formou stavebních pozemků nebo počtem objektů dle hlavního způsobu využití.

Z.22 – nově vymezená zastavitelná plocha

Nová zastavitelná plocha je vymezena na pozemku parc. č. 936/180 pro max 1 objekt pro individuální rekreaci. Vymezená plocha vhodným způsobem doplňuje stávající rekreační oblast a jsou splněny podmínky dopravní a technické obsluhy, neboť plocha je velmi dobře obslužitelná.

Dále byly změněny plochy rekreace individuální (RI) na plochu zeleň sídelní ostatní (ZS).

Požadavek na úpravu vymezení stabilizovaných ploch se způsobem využití RI v souladu se zachováním funkčnosti prvků ÚSES.

Jedná se o pozemky parc. č. 945/14, 945/1, 945/10, 945/23, 943/1. Části těchto pozemků jsou vymezeny jako plochy ZS – zeleň sídelní ostatní a je zpřesněna hranice ÚSES – LBC.PI288 na hranici ploch s rozdílným způsobem využití.

Jedná se o pozemky parc. č. 936/136, 936/6, 936/138. Celé nebo části těchto pozemků jsou vymezeny jako plochy ZS – zeleň sídelní ostatní a je zpřesněna hranice ÚSES – LBC.PI288 na hranici ploch s rozdílným způsobem využití.

Zemědělské jiné – podnikání s koňmi (AX)

Z.2 - severně od sídla Probulov navazuje severně i jižně na plochy se stejným způsobem využití. Plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro podnikání s koňmi, především pro jejich chov a ustájení. Plocha je částečně převzatá z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na půdách s průměrnou produkční schopností.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z důvodu vhodnějšího zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití byla provedena pouze formální úprava. Dále byly pro plochu upraveny podmínky – připuštění ohrazení, tj. forma oplocení, které nevyžaduje povolení. Důvodem je skutečnost, že předmětná činnost uvažovaného vyžaduje ke svému fungování ohrazení pozemků.

Zeleň sídelní ostatní (ZS)

Z.1 – navazuje severozápadně na zastavěné území sídla. Plocha souvisí s vymezením plochy smíšené obytné venkovské a vytváří přechod do volné krajiny. (Pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²). Jedná se o nebezpečnou plochu s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších. Plocha je z velké části převzatá z předchozí ÚPD. Zábor není prováděn, z důvodu že se nachází na neplodné půdě.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Předmětná část plochy se nemění.

Doprava silniční (DS)

Z.1 – související s vymezením plochy smíšené obytné venkovské. Plocha je vymezena tak, aby mohla být obslužena celá navrhovaná plocha Z.1. Zábor není prováděn, z důvodu že se nachází na neplodné půdě.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla velmi redukována z důvodu, že bylo prověřeno zajištění dopravní a technické obsluhy z jižní strany plochy Z.1 přes pozemek parc. č. 90/8 k.ú. Probulov a dále byly stanoveny podmínky pro výstavbu. Důvodem je zajištění dopravní obsluhy v souladu s platnou legislativou, tj. vybudování místní komunikace nebo povýšení stávající účelové komunikace na místní komunikaci a její úprava do parametrů dle platné legislativy. Podmínkou zahájení výstavby je dále oddělení pozemku pro veřejné prostranství (v místě místní komunikace) v minimální šířce 8 m. Tato podmínka je stanovena z důvodu, že v běžné praxi při povolování stavebních záměrů bývá tato skutečnost opomíjena a k oddělování stavebních pozemků nedochází. Minimální šířka 8 m vychází z ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Toto ustanovení se nacházelo také ve starším prováděcím předpise – vyhláška č. 501/2006 Sb..

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Správním územím prochází silnice III. třídy - **III/12118** a **III/12117**.

Silnice III. třídy jsou doplněny sítí místních a účelových komunikací využívaných jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmé z grafické části. Jejich šířkové parametry jsou většinou nevyhovující, v zastavěném území bez chodníků. Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranství.

Zatížení území hlukem

Na přiložených tabulkách je kvantifikován hluk ze silniční dopravy.

Hluk ze silniční dopravy

Číslo	Úsek	Isofona Laeq (m)			
		Pohltivý terén (dB)			
		50		60	
III/12118	2-1790 Vyús. ze 4-Čimelice - zaús. do 19-St. Sedlo	extrav.	intrav.	extrav.	intrav.
		32,5	9,5	-	-
		Odrzivý terén (dB)			
		50		60	
		extrav.	intrav.	extrav.	intrav.
		80	13,5	-	-

U lokalit, které zasahují do OP silnice III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

TURISTIKA A CYKLOTURISTIKA

Obec Probulov umožňuje celoroční využití pro sport a turistiku. V letních měsících se jedná hlavně o pěší a cyklistickou turistiku.

Stávající turistické trasy:

- 0109 - červená turistická trasa Písek - Březnice

Stávající cykloturistické trasy:

- **č. 1157:** Březnice – Dobrá Voda u Březnice – Nestrašovice – Řeteč – Boješice – Mirovice – Horosedly – Nerestce – Krsice – Probulov – Staré sedlo.

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Probulov (462 m n.m.) se nachází cca 30 km severně od města Písek. Správním územím protéká Probulovský potok, na němž se nacházejí tři malé nejmenované rybníčky. Probulovský potok, ani ostatní vodní toky ve správním území obce, nemají vyhlášeno záplavové území. Problém ale představují přívalové deště, které mohou způsobit zaplavování některých částí obce.

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Dále jsou ve všech plochách s rozdílným způsobem využití umožněna vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchyty vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy vodou.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování obce Probulov pitnou je vyhovující, z tohoto důvodu zůstává koncepce zachována. Nové vodovodní řady budou řešeny v rámci nové (výhledové) zástavby, k doposud nenapojeným objektům, pro zokruhování a zkapacitnění.

Stávající i nové objekty nepřipojené na vodovod budou i nadále využívat individuální zdroje pitné vody. Pokud to bude technicky možné a ekonomicky přijatelné, budou stavby napojeny na veřejný vodovod. Z důvodu rozvoje sídla bude řešena dostavba vodovodního řadu k doposud nenapojeným objektům a výstavba nového vodovodu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací či podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

Provozovaný vodovodní systém vyhovuje i do budoucna, a proto zůstane zachován. Kromě běžné údržby a oprav se nepočítá s žádnou významnou investicí. Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na vodovod je navrženo rozšíření rozvodné vodovodní sítě.

Územním plánem je vymezen koridor CNU.V1 z důvodu napojení obce Probulov na vodovod včetně navrženého vodojemu.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Obec Probulov prověřila možnosti zásobování obce pitnou vodou a byl nalezen nový vodní zdroj. Na základě této skutečnosti je vymezen zcela nový zdroj vody včetně přivaděče do obce a zařízení pro rozvod vody (např. akumulace, tlaková stanice...) s napojením na veřejný vodovod. Záměr je vymezen koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití (CNU.V2). Koridor vodovodního přivaděče je primárně veden po pozemcích ve vlastnictví obce.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody v řešeném území jsou místní vodní plochy. Pro sídlo je to vodní nádrž na návsi nebo dalším zdrojem je nádrž Orlík.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V sídle Probulov je vybudována jednotná kanalizace. Jednotlivé stoky jsou různého stáří a profilů. Dešťová voda je do stok zaústěna pomocí uličních vpustí bez záchytných košů. Splaškové vody jsou předčištěny v septicích a žumpách a odtud odtékají přepady do kanalizace, která je zaústěna do Probulovského rybníčku, Probulovský potok dále odvádí veškeré povrchové a odpadní vody. Splaškové vody jsou předčištěny v septicích a žumpách a odtud odtékají přepady. Z důvodu dalšího rozvoje sídla je ÚP ČOV (Z.8) východně od sídla Probulov.

Stávající kanalizace bude vzhledem k její nevyhovujícímu technickému stavu postupně rekonstruována.

Z důvodu rozvoje sídla bude řešena dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích. Technické řešení nabízí výstavbu malých domovních čistíren u jednotlivých nemovitostí nebo likvidaci stávajícím způsobem, tj. odváděním vod do vyvážecích jímek. Upřednostňuje se realizace mikročistíren nebo septiků se zemním filtrem, příp. kořenové čistírny.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Do koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod jsou promítnuty požadavky Povodí Vltavy. Stanovené podmínky vycházejí z jejich uplatněných připomínek. Zejména je kladen důraz na stavební přípravu na napojení na centrální ČOV.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Maximální množství srážkových vod bude zasakováno do půdy přirozeným způsobem a zároveň je vhodné minimalizovat zpevnování ploch nepropustnými materiály.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Do koncepce hospodaření dešťových vod jsou promítnuty požadavky Povodí Vltavy. Stanovené podmínky vycházejí z jejich uplatněných připomínek a jsou v souladu s platnou legislativou.

Řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV.

V řešeném území jsou v provozu 3 trafostanice zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Nově vymezený koridor el. vedení CNU.E1 je navržen z důvodu předpokládaného nárůstu odběrů v návaznosti na novou výstavbu v sídle Probulov a koridor el. vedení CNU.E2 je navržen z důvodu předpokládaného nárůstu v rekreační oblasti jihovýchodně od sídla Probulov.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Vedení NN je vedeno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. Nutné bude také zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření příslušného distributora. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na síť NN dle požadavku.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Návrh ÚP nenavrhuje plynofikaci ve správním území obce Probulov.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází radioreléové trasy. Návrh nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením. Nová zařízení budou stanovena na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován

v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby zemědělské a lesnické, občanské vybavení veřejné a plochách vodního hospodářství.

OCHRANA OBYVATEL

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla**

V řešeném území se nepředpokládá ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem. Území ohrožené zvláštní povodní dle § 69 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) ve správním území obce Drahenice není vymezeno.

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektech, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obce.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhřaboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou**

Zdrojem požární vody v řešeném území jsou místní vodní plochy. Pro sídlo je to vodní nádrž na návsi nebo dalším zdrojem je nádrž Orlík.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Kategorie radonového rizika z geologického podloží vyjadřuje statisticky převažující kategorii v dané geologické jednotce. Výsledky měření radonu na konkrétních lokalitách se proto mohou od této kategorie odlišovat, především díky rozdílům mezi regionální a lokální geologickou situací. Tuto problematiku bude nutné řešit v podrobnějších dokumentacích.

Dle orientační mapy radonového indexu podloží se obec Probulov nachází na území s převážně vysokým až středním radonovým indexem.

Obecně je nutné respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Technická infrastruktura - vodovod

Kód	Účel	k.ú.
VT1.V	Koridor pro napojení sídla Probulov na vodovod, včetně vodojemu - z důvodu rozvoje obce a zlepšení kvality života jejích obyvatel	Probulov

Technická infrastruktura – el. vedení

Kód	Účel	k.ú.
VT1.E	Elektrické vedení VN 22 kV včetně trafostanice - z důvodu rozvoje obce a zlepšení kvality života jejích obyvatel	Probulov
VT2.E	Elektrické vedení VN 22 kV včetně trafostanice - z důvodu rozvoje obce a zlepšení kvality života jejích obyvatel	Probulov

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Vymezení prvků ÚSES k založení

Kód	Účel	k.ú.
VU.1	Založení lokálního biokoridoru.	Probulov
VU.2	Založení lokálního biokoridoru.	Probulov
VU.3	Založení lokálního biokoridoru.	Probulov
VU.4	Založení lokálního biokoridoru.	Probulov

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu.

VODNÍ PLOCHY A TOKY

Jedná se o významný krajinný prvek ze zákona.

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné, a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku.

PLOCHY LESNÍ

Jedná se o významný krajinný prvek ze zákona.

VZDÁLENOST 30 M OD OKRAJE LESA

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Podmínky jsou upraveny z důvodu, aktualizace lesního zákona a také z důvodu, že některé plochy jsou vymezeny na lesních pozemcích nebo v příliš velké blízkosti okraji lesa a původně stanovené podmínky by znemožnily využití ploch.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází silnice III. třídy. Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona 26) tímto nejsou dotčena. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 110 kV a VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1kV do 35kV včetně - vodiče bez izolace - 7m (respektive 10m).

- vodiče s izolací základní - 2m.

- závěsná kabel. vedení - 1m.

U napětí nad 35kV do 110 kV včetně - 12m

U napětí nad 110kV do 400 kV včetně - 20m

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m (resp. 10m) od objektu.

OCHRANNÁ PÁSMATA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optické telekomunikační kabely, radioreléové trasy a elektronická komunikační zařízení.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

Objekt na elektronickém komunikačním zařízení má vyhlášeno ochranné pásmo věží.

SOUSTAVA NATURA 2000 – PTAČÍ OBLAST

Do řešeného území zasahuje Ptačí oblast Údolí Otavy a Vltavy.

NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo ÚSKP	Část obce	Památka	Ulice, nám./umístění
32005/3-2688	Probulov	Kamenný podstavec s křížem	Severovýchodně od sídla, při silnici III/12118

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy.

Při jakýchkoliv zásazích do terénu je třeba respektovat zákon o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je povinen záměr stavební a jiné činnosti ohrožující archeologické movité a nemovité archeologické nálezy v jejich původním uložení oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci v předstihu před zahájením prací provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Na území obce Probulov se nachází archeologické naleziště zařazené do kategorie ÚAN I. a II., tj. území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%.

Seznam archeologických lokalit řešeného území

Poř. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN
22-23-08/8	Probulov - intravilán	II
22-23-08/4	Pol. trati "Na skále", Rybáků pahorek, Židů pahorek	I

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR (*dále jen „MO“*):

- vzdušný prostor LK TRA MO, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a). V tomto vymezeném území - vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze

umístit a 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 VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska MO. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

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

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO (jsou uvedené pouze stavby, které připouští ÚP Probulov):

- výstavba, rekonstrukce a opravy III. třídy
- výstavba vedení VN a VVN
- 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).

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část. Bližší popis je uveden v tabulkové části. Zpracování místního územního systému ekologické stability (místního ÚSES) je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zpracováním do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován.

ÚZEMNÍ STUDIE

~~V ÚP Probulov jsou vymezeny plochy, u kterých je nutné prověřit změn jejího využití územní studií. Jedná se o plochu Z.1 a Z.6. Uvedené navrhované plochy je nutné prověřit územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Maximální lhůta pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 4 let.~~

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z důvodu úprav jednotlivých zastavitelných ploch bylo prověřeno, že stanovené podmínky zpracování územních studií již nejsou nezbytné. Důvodem jsou jednak redukce příslušných ploch a dále stanovené konkrétní podmínky pro dopravní obsluhu a obsluhu technickou infrastrukturu.

ÚZEMÍ ZATÍŽENÉ MELIORACEMI

V řešeném území jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Navrhovanými rozvojovými plochami jsou převážně dotčeny okrajové partie melioračních soustav, kde se nepředpokládá narušení navazujících soustav.

Z důvodu existence odvodňovacích zařízení a opatření před jejich poškozením je stanovena podmínka jejich ochrany.

ÚZEMÍ REZERVY

Územní plán ve správním území obce Probulov vymezuje územní rezervu R.1 jako možný způsob pro napojení obce na veřejný vodovod. Územní rezerva je uvažuje s možným budoucím napojením na sousední obec Orlík, Nevězice a Čimelice. Tento záměr je v územním plánu ponechán jako územní rezerva, který vychází z kontinuity územního plánování. Tento záměr byl v minulosti vymezován jako koridor. Vzhledem k situaci, že se jedná o zcela zásadní koncepční záležitost řešení zásobování vodou, která není v současné době aktuální, je územním plánem vymezena územní rezerva pro tento účel. Uvnitř zastavěného území obce a v přímé návaznosti je územní rezerva zpřesněna do uličního prostoru.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných ÚAP pro správní obvod

obce s rozšířenou působností (*dále jen „ORP“*) Písek vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Probulov relativně vyvážené.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu posílit environmentální a hospodářský pilíř a podpořit dobré hodnocení sociálního pilíře. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot. ÚP doplňuje územní systém ekologické stability;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany. V nezastavěném území je umožněna realizace vodních ploch a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě, neznečišťováním vod a systémovým řešením čištění odpadních vod při návrhu zastavitelných ploch;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém řešeném území;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;
- v územním plánu byla při vymezování zastavitelných ploch zohledněna kvalita zemědělské půdy;
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do okolních měst, kde je větší nabídka pracovních příležitostí;
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- ÚP vymezuje dostatečné množství atraktivních rozvojových ploch smíšených obytných venkovských. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

V řešeném území se předpokládá i nadále dojíždění za prací. Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém a klidném životním prostředí. Dále jsou pro soudržnost společenství obyvatel v území zajištěny podmínky pro:

- zlepšení věkové struktury obyvatel vymezením dostatečného množství nových ploch pro bydlení (navýšením stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru);
- rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;

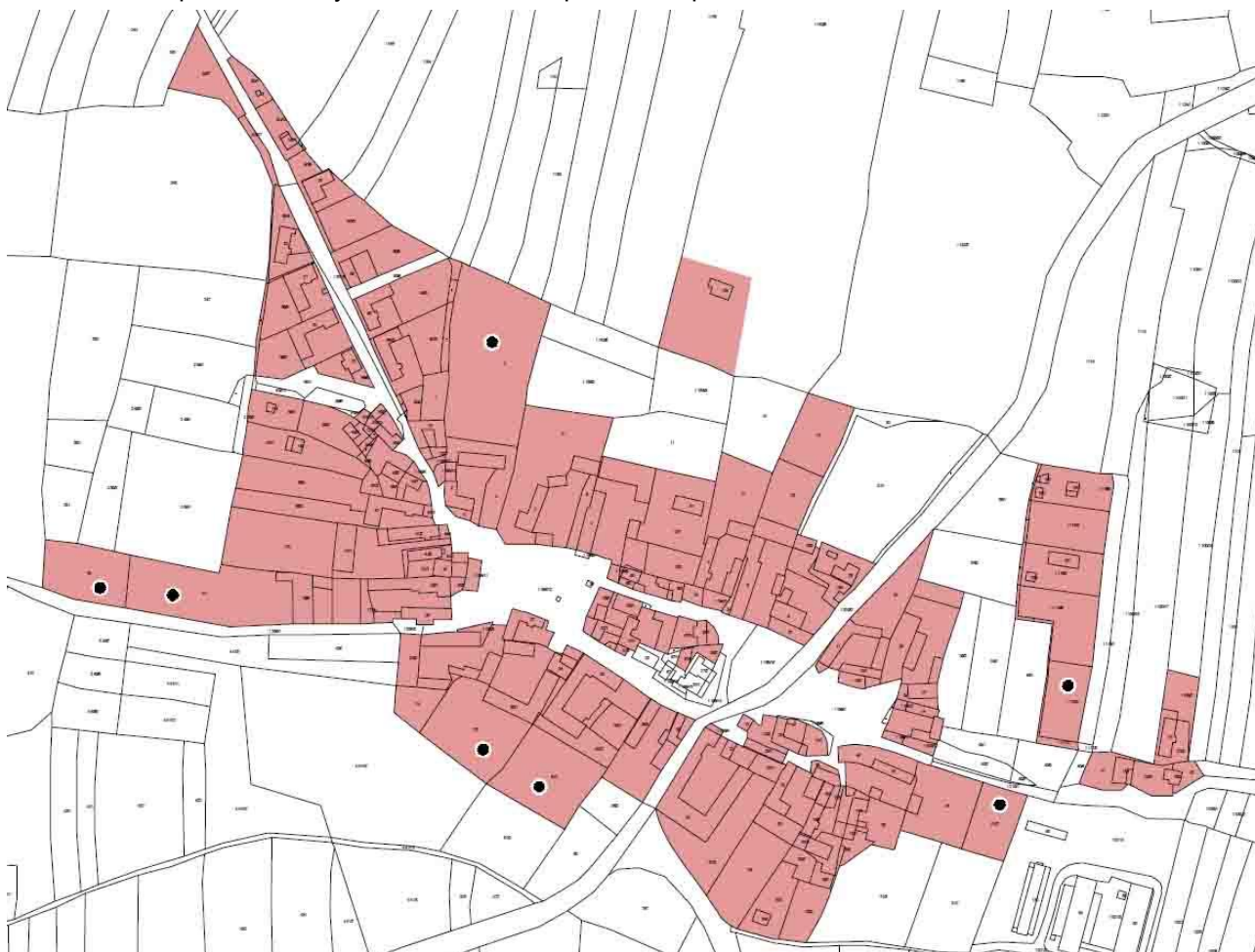
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajícího významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území,
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkých hlavních centrech);
- využití turisticko-rekreačního potenciálu vyplývajícího z přírodního zázemí. Pro účely rekreace je umožněno využít i stávající bytový fond. Jsou respektovány stávající turistické a cykloturistické trasy a umožněn další rozvoj cestovního ruchu.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Téměř většina ploch změn byla do ÚP Probulov převzata z předchozí ÚPD.



Některé větší plochy proluk, které nejsou vyhodnoceny z hlediska možnosti výstavby v prolukách, jsou v ÚP Probulov řešeny jako plochy navržené pro výstavbu. Tento počet stavebních možností je tudíž zahrnutý již přímo ve výčtu navržených ploch.

Závěr: Do zastavěných území sídel ve správním území obce Probulov je možno umístit cca 7 rodinných domů.

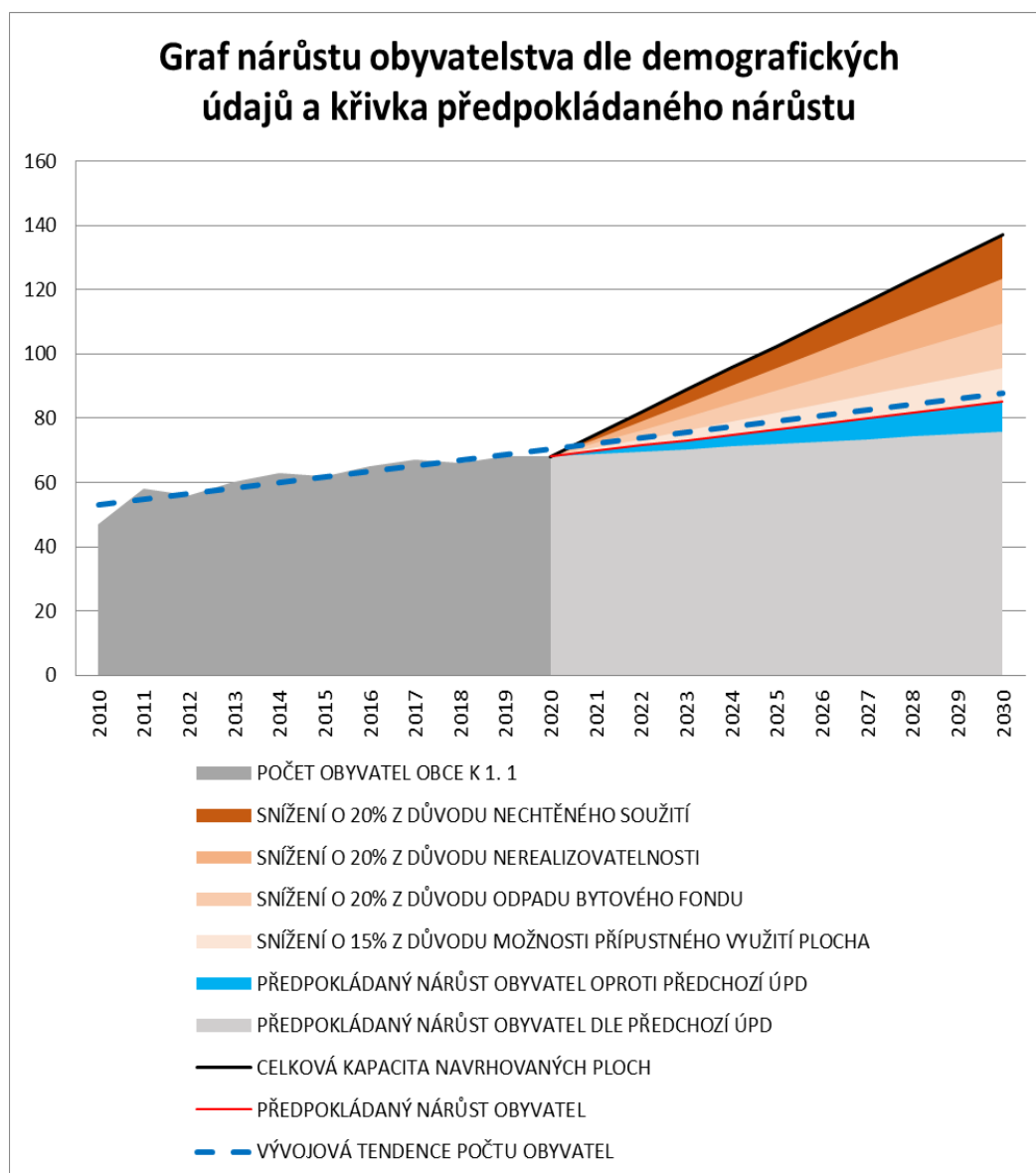
VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Probulov bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel;
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití;
- využití proluk a enkláv v zastavěném území;
- ochrana krajiny;
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury;
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH



		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SV	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	6,5	0	6,5
	- Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	1,3	0	1,3
	- Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	1,3	0	1,3
	- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	3,9	0	3,9
	POČET RD	48	0	48
	POČET OBYVATEL	97	0	97

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60% pro výstavbu RD + 20% pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20% pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,0obyvatele.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Probulov bylo k 1. 1. 2023 hlášeno k trvalému pobytu 82 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 48 objektů pro bydlení pro cca 97 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Probulov je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Legenda grafu nárůstu obyvatelstva, předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

 POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2013 - 2023)

- vždy celkový součet k 1. 1. příslušného roku

 SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ

(tj. cca o 19 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenovných domácností ještě vzroste

 SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI

(tj. cca o 19 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

(tj. cca o 19 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obložnosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

SNÍŽENÍ O 15% Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

(tj. cca o 15 obyvatel)

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

V ÚP Probulov jsou řešeny nové plochy bydlení. Plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Všechny plochy předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy převzaté z předchozí ÚPD Probulov.

Po redukcí je možný reálný nárůst o cca 24 trvale bydlících obyvatel.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.

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

V ÚP Probulov nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V řešeném území obce Probulov jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je před zahájením výstavby nutno provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých hlavních odvodňovacích zařízení (dále také „HOZ“) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje:


- klimatický region,
- hlavní půdní jednotku,
- číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy.

Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Charakteristika tříd ochrany

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

*část lokality se nachází na pozemku určeném k plnění funkcí lesa – viz PUPFL.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)												
Z.1	Smíšená obytná venkovská	2,61	0	0	1,13	0,29	1,19	-	-	-	-	-
Z.3	Smíšená obytná venkovská	0,49	0	0	0	0	0,49	-	-	-	-	-
Z.4	Smíšená obytná venkovská	0,98	0	0	0	0,82	0,16	-	-	-	-	-
Z.5	Smíšená obytná venkovská	0,54	0	0	0,25	0,30	0	-	-	-	-	-
Z.6	Smíšená obytná venkovská	0,49	0	0	0	0,49	0	-	-	-	-	-
Z.7	Smíšená obytná venkovská	0,79	0	0	0,14	0,65	0	-	-	-	-	-
Smíšené obytné venkovské - celkem		5,90	0	0	1,52	2,55	1,84					
<i>Plochy SV – nový zábor – celkem</i>		0	0	0	0	0	0					
<i>Plochy SV – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		5,90	0	0	1,52	2,55	1,84					
ZELEŇ – ZAHRADY A SADY (ZZ)												
Z.7	Zeleň - zahrady a sady	1,10	0	0	1,10	0	0	-	-	-	-	-
Z.7	Zeleň - zahrady a sady	0,04	0	0	0,04	0	0	-	-	-	-	-
Zeleň - zahrady a sady - celkem		1,14	0	0	1,14	0	0					
<i>Plochy ZZ – nový zábor – celkem</i>		0,04	0	0	0,04	0	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<i>Plochy ZZ – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		1,10	0	0	1,10	0	0					
REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)												
Z.12	Rekreace individuální	0,11	0	0	0	0	0,11	-	-	-	-	-
Z.14	Rekreace individuální	0,37	0	0	0,37	0	0	-	-	-	-	-
Z.18	Rekreace individuální	0,13	0	0	0,13	0	0	-	-	-	-	-
Z.19	Rekreace individuální	0,19	0	0	0	0	0,19	-	-	-	-	-
Rekreace individuální - celkem		0,80	0	0	0,50	0	0,30					
<i>Plochy RI – nový zábor – celkem</i>		0,32	0	0	0,13	0	0					
<i>Plochy RI – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		0,48	0	0	0,37	0	0,11					
ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ (AX)												
Z.2	Zemědělské jiné	0,61	0	0	0,21	0	0,40	-	-	Ano	-	-
Z.2	Zemědělské jiné	0,52	0	0	0,47	0	0,05	-	-	-	-	-
Rekreace – podnikání s koňmi - celkem		1,13	0	0	0,68	0	0,45					
<i>Plochy AX – nový zábor – celkem</i>		0,52	0	0	0,47	0	0,05					
<i>Plochy AX – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		0,61	0	0	0,21	0	0,40					
ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)												
Z.1	Zeleň sídelní ostatní	0,03	0	0	0	0,03	0	-	-	Ano	-	-
Zeleň sídelní ostatní - celkem		0,03	0	0	0	0,03	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	<i>Plochy ZS – nový zábor – celkem</i>	0,03	0	0	0	0,03	0					
	<i>Plochy ZS – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>	0	0	0	0	0	0					
DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)												
Z.1	Doprava silniční	0,03	0	0	0	0,03	0	-	-	-	-	-
	Doprava silniční - celkem	0,03	0	0	0	0,03	0					
	<i>Plochy DS – nový zábor – celkem</i>	0	0	0	0	0	0					
	<i>Plochy DS – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>	0,03	0	0	0	0,03	0					
	ZÁBOR CELKEM	9,03	0	0	3,84	2,61	2,59					
	Celkem nový zábor	0,91	0	0	0,64	0,03	0,05					
	Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	8,12	0	0	3,20	2,58	2,35					

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Zpracovatel územního plánu na základě rozboru současného stavu, zjištěných limitů dalšího rozvoje území a při respektování společenského úsilí zajistil zdravé, bezpečné a účelně uspořádané životní prostředí pro obyvatele obce a jednotlivých sídla, navrhl řešení dalšího vývoje, které se neubránílo záboru zemědělských půd. Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se sídla vhodně zahušťovaly a přitom minimalizovaly zábor ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezení zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

ÚP Probulov nabízí kvalitní bydlení v příjemném a klidném prostředí nedaleko města Písek. Pro umístění navrhovaných ploch v řešeném území má též velký význam i snadná dopravní dostupnost.

Celkově lze konstatovat, že správní území obce Probulov díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat mírný přírůstek obyvatel, a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

Záměrem územního plánu je navrhnout takové řešení, aby byly v co nejnížší míře odnímány půdy pro nezemědělské využití nejvyšších tříd ochrany.

Navrhované záborů ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- první skupinu tvoří záborů ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- druhou skupinu tvoří nové záborů ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách je celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

Navrhované plochy převážně navazují na zastavěné území v místech, která byla vyhodnocena pro jejich využití a rozvoj jako nejvýhodnější. Postupnou zástavbou nebudou vznikat zbytkové plochy zemědělské půdy, ani nebude docházet k omezení přístupu k okolní zemědělské půdě. Vhodnost těchto ploch pro navrhovaný způsob využití byla již posouzena v současně platné ÚPD. Pro nové objekty bydlení bude možné maximálně využít stávající technickou infrastrukturu.

Plocha Z.1:

Smíšené obytné venkovské (SV), Zeleň sídelní ostatní (ZS), Doprava všeobecná (DS)

Plocha SV navazuje severně na zastavěné území sídla, část plochy leží uvnitř zastavěného území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně uceluje strukturu sídla. Celá plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Severní část plochy, která již zasahovala do volné krajiny a byla zasažena ochranným pásem elektrického vedení, byla z návrhu ÚP vypuštěna.

Západní část je v návrhu ponechána z důvodu již probíhajících projektových činností (geometrický plán, projekty staveb, příprava pro povolení záměru).

Zbýlá část plochy byla velmi diskutována na dohodovacím jednání, konaného dne 21.7.2025, z hlediska aktuálnosti výstavby a zajištění dopravní a technické obsluhy.

Z důvodu příliš velké hloubky stavebních parcel je severní část zredukována cca na úroveň vymezeného zastavěného území.

Východní část je zcela vypuštěna z důvodu přílišného množství vymezených zastavitelných ploch ve správním území obce Probulov.

Na základě provedené redukce je vypuštěna podmínka zpracování územní studie.

Pro plochu Z.1 jsou dále stanoveny podmínky pro výstavbu. Důvodem je zajištění dopravní obsluhy v souladu s platnou legislativou, tj. vybudování místní komunikace nebo povýšení stávající účelové komunikace na místní komunikaci a její úprava do parametrů dle platné legislativy. Podmínkou zahájení výstavby je dále oddělení pozemku pro veřejné prostranství (v místě místní komunikace) v minimální šířce 8 m. Tato podmínka je stanovena z důvodu, že v běžné praxi při povolování stavebních záměrů bývá tato skutečnost opomíjena a k oddělování stavebních pozemků nedochází. Minimální šířka 8 m vychází z ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Toto ustanovení se nacházelo také ve starším prováděcím předpise – vyhláška č. 501/2006 Sb..

Stanovená podmínka se nevztahuje na stabilizovanou plochu PU na pozemku parc. č. 90/8 k.ú. Probulov z důvodu, že se jedná o stávající stav v území.

Plocha ZS je vymezena zejména z důvodu naplnění ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vyznačuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Jedná se o nebezpečnou plochu s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších. Plocha je vymezena v přímé návaznosti na plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Plocha DS je vymezena za účelem zajištění dopravní obsluhy. Plocha byla pro opakované veřejné projednání velmi redukována z důvodu, že bylo prověřeno zajištění dopravní a technické obsluhy z jižní strany plochy Z.1 přes pozemek parc. č. 90/8 k.ú. Probulov a dále byly stanoveny podmínky pro výstavbu. Důvodem je zajištění dopravní obsluhy v souladu s platnou legislativou, tj. vybudování místní komunikace nebo povýšení stávající účelové komunikace na místní komunikaci a její úprava do parametrů dle platné legislativy. Podmínkou zahájení výstavby je dále oddělení pozemku pro veřejné prostranství (v místě místní komunikace) v minimální šířce 8 m. Tato podmínka je stanovena z důvodu, že v běžné praxi při povolování stavebních záměrů bývá tato skutečnost opomíjena a k oddělování stavebních pozemků nedochází. Minimální šířka 8 m vychází z ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Toto ustanovení se nacházelo také ve starším prováděcím předpise – vyhláška č. 501/2006 Sb.

Zábor je proveden na III., IV., V. třídě ochrany. Část plochy je vymezena na ostatní ploše.

V průběhu procesu pořizování byla plocha významným způsobem redukována. Celková redukce plochy Z.1 je cca 16 642 m².

Plocha Z.2:

Smíšené obytné venkovské (SV)

Plocha je vymezena severně od sídla Probulov navazuje severně i jižně na plochy se stejným způsobem využití. Plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro podnikání s koňmi, především pro jejich chov a ustájení. Plocha je částečně převzatá z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na půdách s průměrnou produkční schopností.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Z důvodu vhodnějšího zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití byla provedena pouze formální úprava. Dále byly pro plochu upraveny podmínky – přípuštění ohrazení, tj. forma oplocení, které nevyžaduje povolení. Důvodem je skutečnost, že předmětná činnost uvažovaného vyžaduje ke svému fungování ohrazení pozemků.

Plocha Z.3

Smíšené obytné venkovské (SV)

Plocha je vymezena severovýchodně a východně od sídla, uvnitř zastavěného území. Plochy slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně ucelují strukturu sídla. Plochy jsou převzaty z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Návrhem dojde k ucelení sídla. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Plocha Z.4

Smíšené obytné venkovské (SV)

Plocha je vymezena severovýchodně a východně od sídla, uvnitř zastavěného území. Plochy slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně ucelují strukturu sídla. Plochy jsou převzaty z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Návrhem dojde k ucelení sídla. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

V průběhu procesu pořizování byla plocha redukována. Celková redukce plochy Z.4 je cca 4 117 m².

Zábor je proveden na IV., V. třídě ochrany.

Plocha Z.5

Smíšené obytné venkovské (SV)

Plocha je vymezena jižně od sídla, uvnitř zastavěného území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Část plochy je převzatá z předchozí ÚPD. Návrhem dojde k ucelení sídla. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Plocha Z.6

Smíšené obytné venkovské (SV), Veřejné prostranství všeobecné (PU)

Plocha navazuje na zastavěné území jižně od sídla, část plochy leží uvnitř zastavěného území. Plocha slouží k dalšímu rozvoji obce a vhodně uceluje strukturu sídla. Celá plocha je převzatá z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Byla provedena aktualizace zastavěného území, tj. zpřesnění zastavěného území dle aktuálního mapového podkladu. Severní část je zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem využití SV (pozemek parc. č. 1241 a přilehlé pozemky).

Jižní část plochy při silnici III. třídy je ponechána a doplněna o plochu PU v min. šířce 8 m z důvodu případného dalšího územního rozvoje obce. Jižní část plochy pozemek parc. č. 1257 navazuje na severní již rozparcelované části plochy. Pozemek je v návrhu ÚP ponechán z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše – doložení příslušných povolení. Minimální šířka 8 m vychází z ustanovení § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění. Toto ustanovení se nacházelo také ve starším prováděcím předpise – vyhláška č. 501/2006 Sb..

Pro plochu Z.6 jsou dále stanoveny podmínky pro výstavbu. Podmínkou zahájení výstavby je dále oddělení pozemku pro veřejné prostranství (v místě místní komunikace) v minimální šířce 8 m. Tato podmínka je stanovena z důvodu, že v běžné praxi při povolování stavebních záměrů bývá tato skutečnost opomíjena a k oddělování stavebních pozemků nedochází.

V průběhu procesu pořizování byla plocha redukována. Celková redukce plochy Z.6 je cca 10 780 m².

Zábor je proveden na IV. třídě ochrany, část plochy se nachází na ostatní ploše.

Plocha Z.7

Smíšené obytné venkovské (SV), Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Plocha navazuje na zastavěné území západně od sídla. Plocha slouží k dalšímu rozvoji. Velká část plochy je převzatá z předchozí ÚPD. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor ZPF je prováděn na průměrně kvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Plocha byla významným způsobem upravena a byly pro ni stanoveny podrobné podmínky využití.

Severní část cca 1/3 je v návrhu ponechána jako plocha SV, z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše.

Západní část je z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu příliš významného zásahu do volné krajiny, vymezená část plochy je vedena po katastrální hranici.

Pozemek parc. č. 1278 včetně souvisejících je ponechán v ploše SV z důvodu prokázání činnosti na zastavitelné ploše.

Zbýlá část plochy Z.7 je zpřesněna dle katastrálních hranic a je změněna na způsob využití ZZ (zeleň – zahrady a sady).

Koncepce stanovených kapacit nemění, jsou pouze upřesněny. Upřesnění podmínek je provedeno z důvodu vymezení dvou ploch se stejným způsobem využití a dvou vlastníků.

V průběhu procesu pořizování byla plocha redukována. Celková redukce plochy Z.7 je cca 4 847 m².

Zábor je proveden na III, IV.. třídě ochrany, významná část plochy se nachází na ostatní ploše.

Plocha Z.12

Rekreace individuální (RI)

Plocha je vymezena jihovýchodně od sídla Probulov, navazuje na zastavěné území, se stejným způsobem využití, které rozšiřuje. Plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro relaxaci zejména formou chat a přilehlých zahrádek v kvalitním prostředí. Plocha je převzata z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Návrh pro opakované veřejné projednání:

Významná část plochy Z.12 je z návrhu ÚP vypuštěna na základě kolize s lokálním biocentrem vedoucí podél vodoteče. Důvodem je skutečnost zachování funkčnosti prvků ÚSES, který nelze v předmětné lokalitě zpřesnit, tak aby byla zachována jeho funkčnost.

Zbývá jižní část plochy je v návrhu ÚP ponechána.

V průběhu procesu pořizování byla plocha redukována. Celková redukce plochy Z.12 je cca 8 037 m².

Zábor je proveden na V. třídě ochrany.

Plocha Z.14

Rekreace individuální (RI)

Plocha je vymezena jihovýchodně od sídla Probulov, navazuje na zastavěné území, se stejným způsobem využití, které rozšiřuje. Plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro relaxaci zejména formou chat a přilehlých zahrádek v kvalitním prostředí. Plocha je převzata z předchozí ÚPD. Zábor ZPF je prováděn na nekvalitních půdách.

Plocha je redukována mimo vzdálenost 30 m od kraje lesa a jsou pro ni stanoveny podmínky max 3 objektů / 3 stavebních parcel. Důvodem je nevhodnost nadměrného zahušťování rekreační oblasti se stávající dopravní obsluhou, která se jeví jako limitní z hlediska své kapacity. Dalším důvodem je ochrana lesních porostů.

V průběhu procesu pořizování byla plocha redukována. Celková redukce plochy Z.14 je cca 3 356 m².

Zábor je proveden na III. třídě ochrany.

Plocha Z.18 – nově vymezená zastavitelná plocha

Rekreace individuální (RI)

Nová zastavitelná plocha je vymezena na pozemku parc. č. 936/29 při jižní hranici pro max 2 objekty / 2 stavební pozemky a je stanovena podmínka, že zástavba zásadně neovlivní údolnici. Pro vymezení plochy bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o jediné zastavitelné pozemky ve vlastnictví obce. Při významných redukcích zastavitelných ploch byly veškeré rozvojové plochy ve vlastnictví obce vypuštěny.

Vymezená plocha vhodným způsobem doplňuje stávající rekreační oblast a jsou splněny podmínky dopravní a technické obsluhy, neboť plocha je velmi dobře obslužitelná.

Zábor je proveden na III. třídě ochrany.

Z.19 – nově vymezená zastavitelná plocha

Rekreace individuální (RI)

Plocha je vymezena z důvodu již probíhajících stavebních řízení v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Stavebník předložil příslušné dokumenty, na jejichž základě byla plocha posouzena a zapracována do návrhu ÚP. V předmětné ploše je vydáno rozhodnutí o povolení záměru č.j. R/2025/56411/6 ze dne 25.6.2025. Rozhodnutí bylo vydáno stavením úřadem Mirovice.

Předmět rozhodnutí je akce: „rekreační chata - Probulov“ na pozemku parcelní číslo KN 1444 v katastrálním území 672602 Probulov, obec 561509 Probulov.

Popis stavby:

Stavba rekreační chaty je obdélníkové půdorysu o rozměrech 9,1x6,12 m. Objekt je zděný, nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím, zastřešen sedlovou střechou s plechovou krytinou. Výška hřebene +6,345 m. V 1.NP se nachází prostor zádveří, ze kterého je přístup do obývacího pokoje s kuchyňským

koutem, technické místnosti, WC a koupelny a na schodiště do podkroví. V podkroví se dále z prostoru schodiště a chodby dostaneme do šatny a tří pokojů. Vytápění pomocí elektrokotel Protherm 9 kW a jako sekundární zdroj krbová vložka. Stavba bude umístěna na výše uvedeném pozemku, ve vzdálenosti 9 m od společné hranice s pozemkem parcelní číslo 1525, 24,4 m od společné hranice s pozemkem parcelní číslo 936/176 a 30 m od společné hranice s pozemkem 1445, vše v katastrálním území a obci Probulov. Zásobování vodou – vodovodní přípojka HDPE DN 32 mm x 3 + CYKY 5Cx1,5 z vlastní studny na pozemku. Splašková kanalizace – svod kanalizační přípojkou KG DN 160 mm do splaškového tříkomorového septiku s pískovým filtrem. Dešťové vody vsakovány na pozemku – dešťová kanalizace KG DN 125 mm Elektroinstalace z elektrického pilíře na hranici pozemku CYKY 4Bx16. Vjezd z místní komunikace.

Plocha Z.11

Plocha byla z návrhu ÚP vypuštěna. Celkem bylo uspořeno cca 9 857 m².

Plocha Z.13

Plocha byla z návrhu ÚP vypuštěna. Celkem bylo uspořeno cca 6 312 m².

Plocha Z.15

Plocha byla z návrhu ÚP vypuštěna. Celkem bylo uspořeno cca 4 594 m².

Plocha Z.17

Plocha byla z návrhu ÚP vypuštěna. Celkem bylo uspořeno cca 23 625 m².

V průběhu procesu pořizování byla provedena celková redukce zastavitelných ploch cca 93 119 m².

ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ

Navrhované záměry v ÚP Probulov si vyžádají celkový zábor **9,1 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **8,19 ha** byl proveden zábor již v předchozích ÚPD. Nových záborů půdního fondu v ÚP Probulov je **0,91 ha**.

V průběhu procesu pořizování byla provedena celková redukce zastavitelných ploch cca 93 119 m².

V návrhu ÚP Probulov byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných územích sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF v platném znění.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě měly být používány původní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP JE UVAŽOVÁNO SE ZÁBOREM POZEMKŮ URČENÝCH PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

V ÚP Probulov je uvažováno se záborem ploch určených k plnění funkce lesa.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Odnětí PUPFL celkem (ha)	Číslo parcely	Kat. Území
Z.16	Rekreace individuální - RI	0,25	961/10, 961/20	Probulov
Z.22	Rekreace individuální - RI	0,05	936/180	Probulov

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA

Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 30 m od kraje lesa bude podléhat vydání závazného stanoviska (souhlasu) orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, závazné stanovisko se nevydává. Toto ustanovení se týká i staveb umístěných přímo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Tato podmínka vychází z požadavku příslušného dotčeného orgánu a je v souladu s platnou legislativou.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Po opakovaném veřejném projednání došlo 7 námitek (tři z nich spadají do kategorie připomínek), které byly vyhodnoceny a Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek je přílohou Odůvodnění.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Po opakovaném veřejném projednání došly 3 připomínky (v rámci podaných 7 námitek), které byly vyhodnoceny a jsou součástí Návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek (příloha Odůvodnění)

q) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Návrh ÚP je zpracován v prostředí CAD a je v souladu s platnou legislativou.
IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 561509 spuštěn v 2026-02-04 09:37:01

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Varování: V tabulce PlochyRZV existují nulové geometrie

Počet případů 3

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 132

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 2

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 4

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Varování: V tabulce PlochyZmen na vstupu existují uzavřené linie, které nejsou plně zpolygonizovány, protože v nich neleží žádný popisující bod

Počet případů 1

Zkontrolujte, zda jste ve vrstvě PlochyZmen chtěli předat i následující objekty. Pokud ano, doplňte do vrstvy chybějící textové identifikátory

(bez nich nemohou být příslušné objekty vytvořeny). Pak proveďte kontrolu znovu.

V tabulce PlochyZmen chybí plochy v blízkosti bodů:

POINT(-771136.76 -1105900.31)

Dotčené prvky uloženy do plochyzmen_pl_warning_missing_polygon.shp

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 17

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce PlochyPodm je 0.

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 4

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Počet prvků v tabulce USES : 14

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

----- KONTROLA RASTRŮ -----

Status: OK

----- KONTROLA TEXTŮ -----

Status: OK

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 561509 ukončen v 2026-02-04 09:37:38

Status: Varování

r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění ÚP Probulov obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 5 - 55

GRAFICKOU ČÁST

- | | |
|--|------------|
| • 4. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| • 5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| • 6. Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |

POUČENÍ:

Proti územnímu plánu Probulov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Eva Šittová
starostka obce

.....
Ing. Jan Šitta
místostarosta obce

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán Probulov je uložen na Obecním úřadu Probulov, na Městském úřadu Písek, odboru výstavby a ÚP (úřad územního plánování), na Městském úřadu Mirovice - odboru výstavby (stavební úřad) a na Krajském úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje a územního plánování.