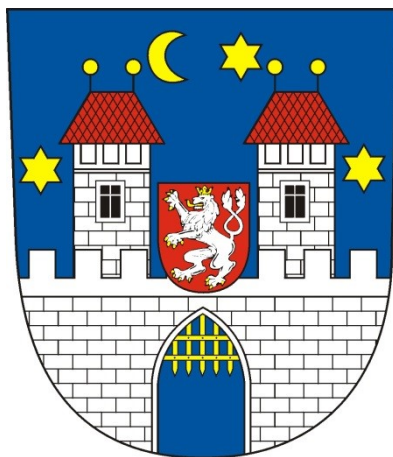


ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PÍSEK



Zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 ve vazbě na § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), a v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel:
Městský úřad Písek, odbor výstavby a územního plánování

Schvalující orgán:
Zastupitelstvo města Písek

Prosinec 2016

Obsah návrhu zadání

Úvod	.....	str.3
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury		str.19
A.1. Obecné požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	.....	str.19
A.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje	.....	str.19
A.1.2 Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje	.....	str.19
A.1.3 Požadavky vyplývající z širších vztahů	.....	str.19
A.1.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a doplňujících průzkumů a rozborů	.....	str.19
A.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	.....	str.21
A.2.1 Přírodní hodnoty	.....	str.21
A.2.2 Urbanistické, kulturní a architektonické hodnoty	.....	str.22
A.2.3 Civilizační hodnoty	.....	str.23
A.3. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	.....	str.23
A.3.1 Ochrana veřejného zdraví	.....	str.23
A.3.2 Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu	.....	str.23
A.3.3 Požadavky ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy	.....	str.23
A.3.4 Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin	.....	str.24
A.3.5 Požadavky vyplývající z geologické stavby území – poddolovaná a sesuvná území	.....	str.24
A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci	.....	str.24
A.4.1 Hlavní střety a problémy k řešení	.....	str.24
A.4.2 Požadavky na rozvoj obce, plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	.....	str.24
A.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	.....	str.26
A.5.1 Dopravní infrastruktura	.....	str.26
A.5.2 Technická infrastruktura	.....	str.27
A.5.3 Občanské vybavení	.....	str.27
A.5.4 Plochy veřejných prostranství	.....	str.27
A.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	.....	str.27
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	.....	str.27
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	.....	str.27
C.1 VPS a VPO s možností vyvlastnění	.....	str.27
C.2 VPS a veřejná prostranství s možností předkupního práva	.....	str.28
D. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	.....	str.28
D.1 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	.....	str.28
D.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	.....	str.28
D.3 Požadavky na vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	.....	str.28
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	.....	str.28
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	.....	str.28
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území	.....	str.30
H. Připomínky uplatněné k zadání a způsob řešení	.....	str.34

ÚVOD

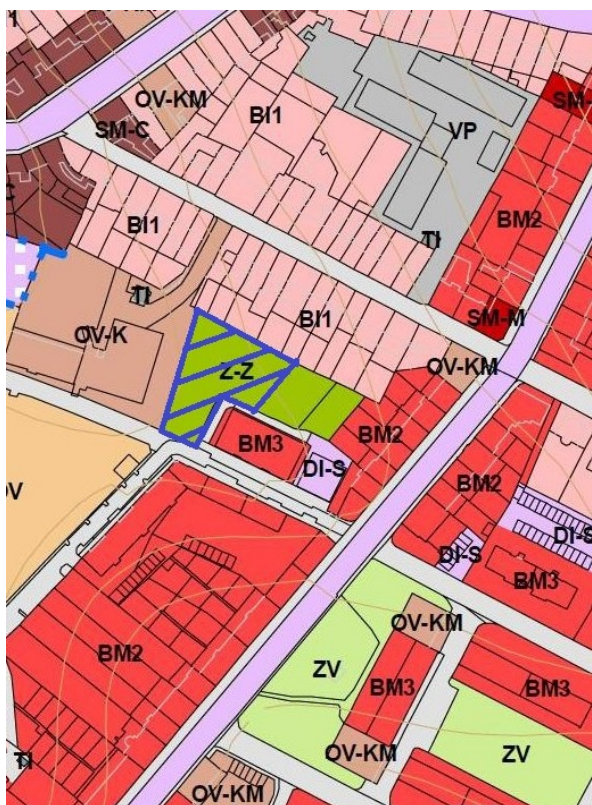
Město Písek má závaznou územně plánovací dokumentaci. Územní plán (ÚP) Písek byl schválen zastupitelstvem města dne 3.12.2015, účinnosti nabyl dne 24.12.2015.

Dne 30.6.2016 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a), § 44 a § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), rozhodlo zastupitelstvo města usnesením č. 159/16, bod B), o pořízení změny č. 1 ÚP Písek. Určeným zastupitelem pro činnosti spojené s pořízením změny č. 1 ÚP Písek je pan Karel Vodička.

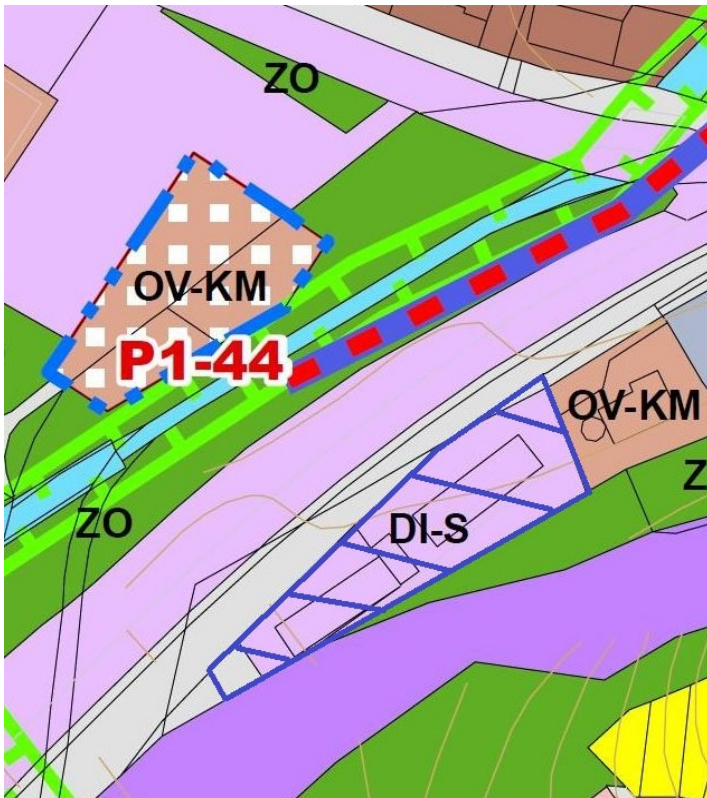
Důvody pro pořízení změny č. 1 ÚP Písek:

I. Prověření návrhů na pořízení změny ÚP Písek uplatněných dle § 46 stavebního zákona. O postoupení jednotlivých návrhů do procesu pořízení změny č. 1, kde budou jednotlivé požadavky prověřeny, rozhodlo zastupitelstvo města Písek dne 30.6.2016 usnesením číslo 160/16. Návrhy na změnu č. 1 ÚP Písek budou posouzeny projektantem z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území, požadavků dotčených orgánů a v případě kladného vyhodnocení zahrnuty do návrhu změny č. 1 ÚP Písek:

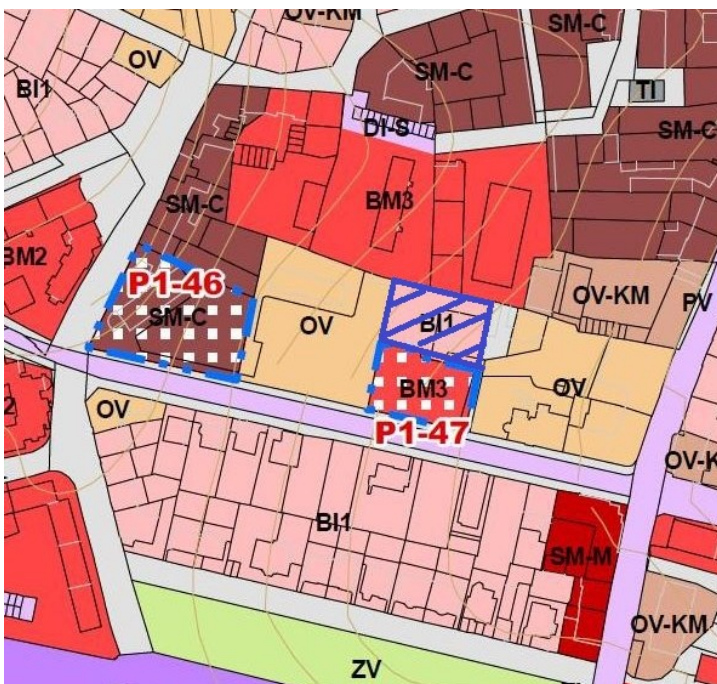
- 1) Návrh na změnu funkčního využití pozemku p.č. 1560/36 v kat. území Písek ze stávajících ploch zemědělských – zahrady a sady (Z-Z) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M).



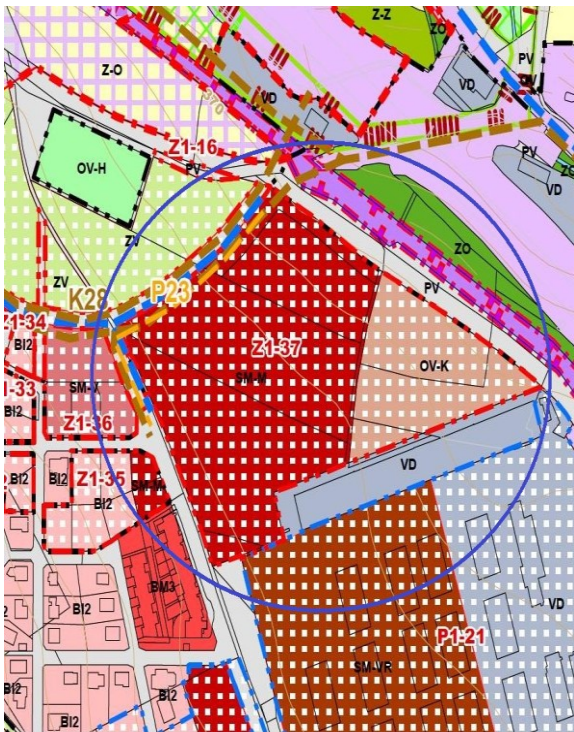
- 2) Návrh na změnu funkčního využití pozemků p.č. 962/163, 962/150, st. 5605, st. 5606, st. 6347, 962/160 a východní části pozemku p.č. 962/165 v kat. území Písek, a to následujícím způsobem:
 - pozemky p.č. 962/163, 962/150, st. 5605, st. 5606, st. 6347, vyjmout ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silniční (DI-S) a zahrnout do ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM).
 - západní část pozemku p.č. 962/160 v kat. území Písek vyjmout ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silniční (DI-S) a zahrnout do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu.
 - východní část pozemku p.č. 962/165 v kat. území Písek vyjmout ze stávajících ploch veřejných prostranství (PV) a zahrnout do ploch umožňujících stavbu rodinného domu.



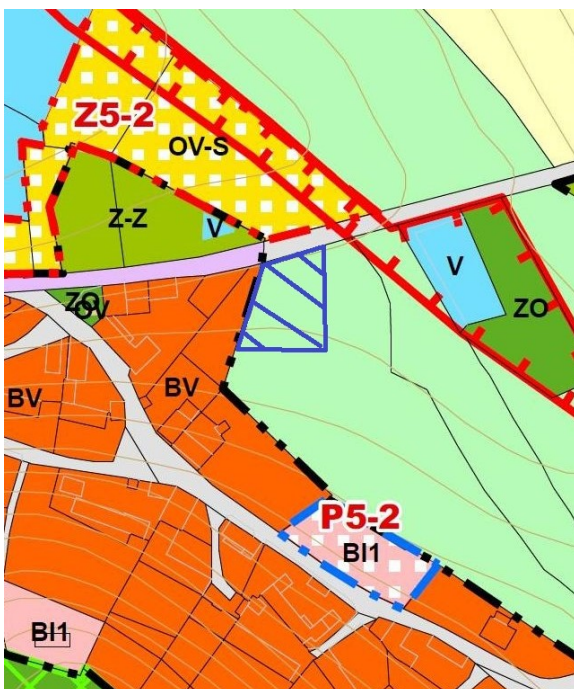
- 3) Návrh na změnu funkčního využití pozemků p.č. 948/64 a st.2369/1 v kat. území Písek ze stávajících ploch bydlení v rodinných domech (BI1) na plochu bydlení v bytových domech (BM3) pro plánovanou stavbu bytového domu s podzemním parkováním. Předpokládaný počet bytových jednotek je max. 8.



- 4) Návrh na změnu funkčního využití pozemků p.č. 811/1, 810, 337/1, 339/1, 338/3, 807/8 a východní části pozemků p.č. 807/3, 809/1 v kat. území Písek, a to následujícím způsobem:
- východní část pozemků p.č. 807/3, 809/1 a pozemky p.č. 807/8, 810, 811/1 vyjmout z zastavitelných ploch smíšených obytných městských (SM-M) a zahrnout do zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech (B12).
 - pozemky p.č. 337/1, 339/1, 338/3 vyjmout z zastavitelných ploch občanského vybavení komerční zařízení (OV-K) a zahrnout do zastavitelných ploch smíšených obytných městských (SM-M)
 - upravit kapacitu zastavitelné plochy Z1-37 (žadatel navrhuje max. kapacitu 64 RD)



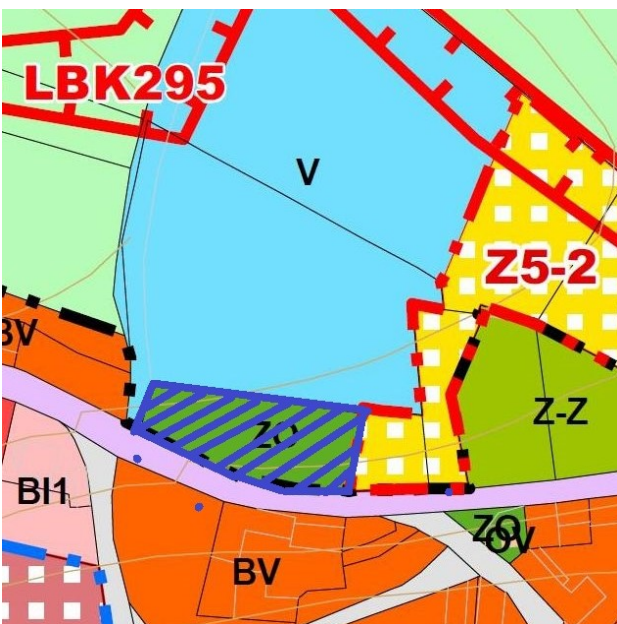
- 5) Návrh na zahrnutí severozápadní části (cca 1000 m²) pozemku p.č. 685/14 v kat. území Nový Dvůr u Písku do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu jednoho rodinného domu.



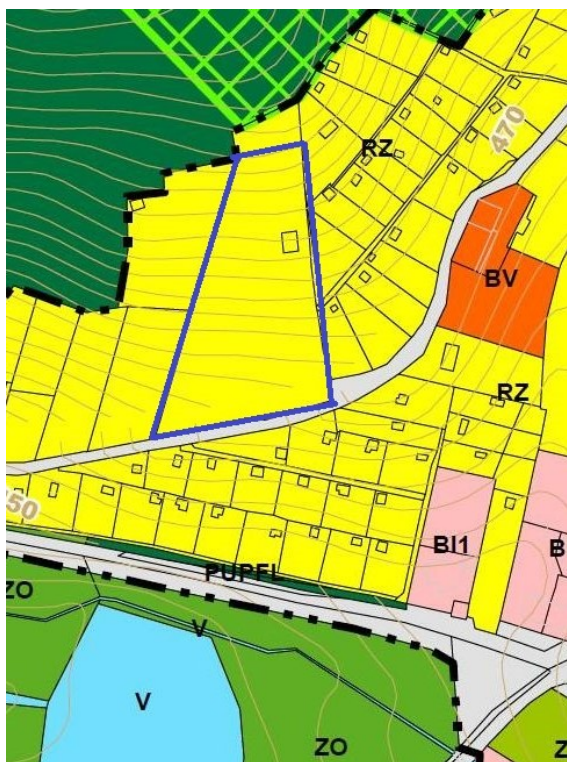
- 6) Návrh na změnu funkčního využití pozemku p.č. 53/12 v kat. území Písek ze stávající plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z) na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.



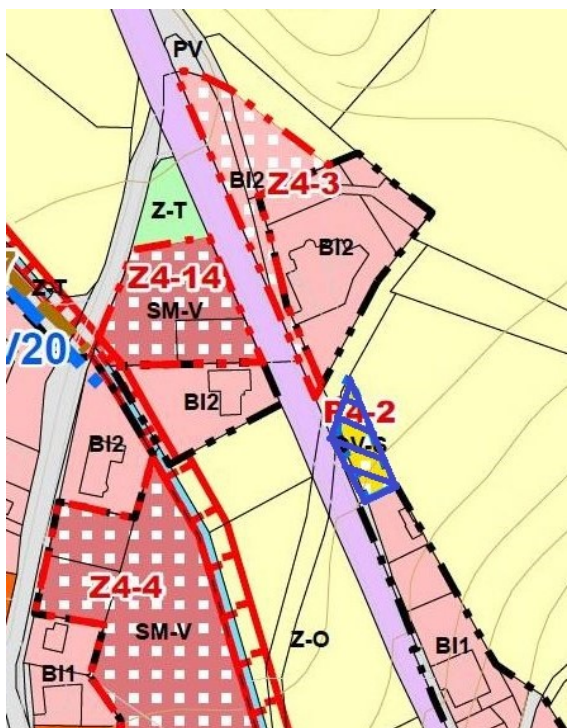
- 7) Návrh na zahrnutí pozemku p.č. 541/1 v kat. území Nový Dvůr u Písku do zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech - venkovských (BV).



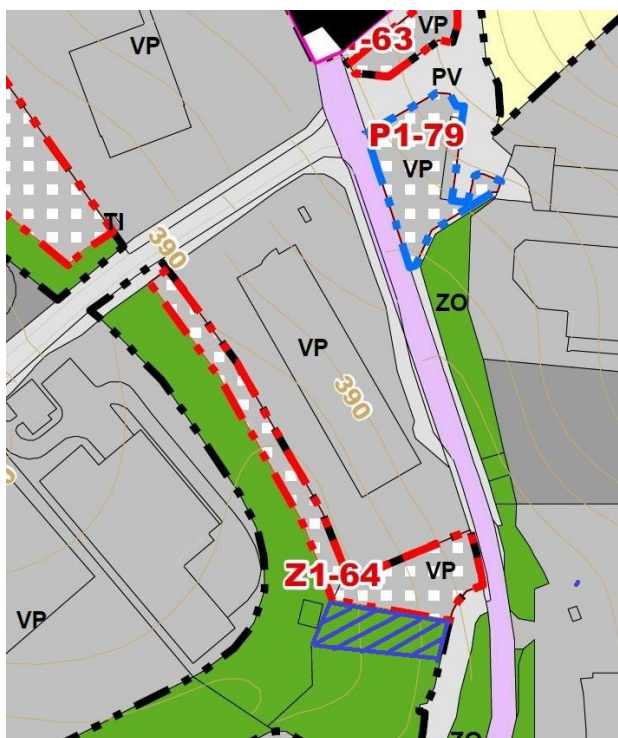
- 8) Návrh na změnu podmínek prostorového uspořádání v plochách rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ) pro pozemek p.č. 1716/1 v kat. území Písek. Záměrem je rozdělení předmětného pozemku o ploše 5684 m² na dva menší a na obou pozemcích umístit stavby pro rekreaci o zastavitelné ploše větší než 60 m².



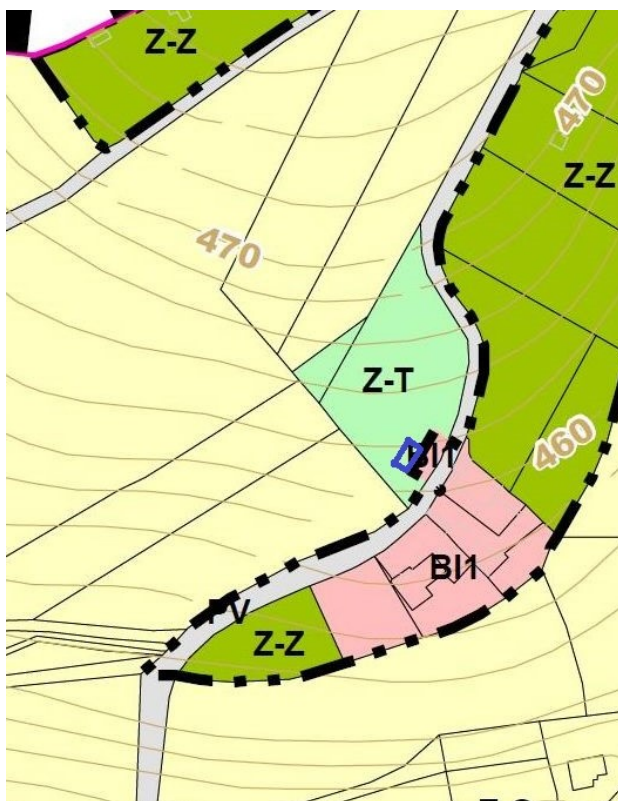
- 9) Návrh na změnu funkčního využití pozemku p.č. 260/9 v kat. území Smrkovice z plochy přestavby pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) na plochu umožňující umístění stavby pro bydlení v rodinném domě.



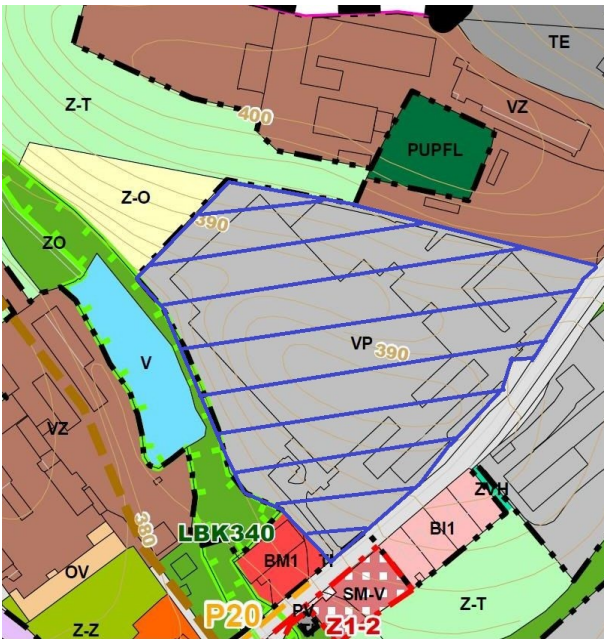
- 10) Návrh na změnu rozsahu zastavitelné plochy Z1-64 vymezené na pozemcích p.č. 2660/14, 2660/15 v kat. území Písek – rozšíření plochy Z1-64 na pozemku p.č. 2660/14 jižním směrem o cca 25 m.



- 11) Návrh na rozšíření plochy pro bydlení v rodinných domech BI1 na části pozemku p.č. 1973/1 v kat. území Písek důvodu plánované stavby dvougaráže.

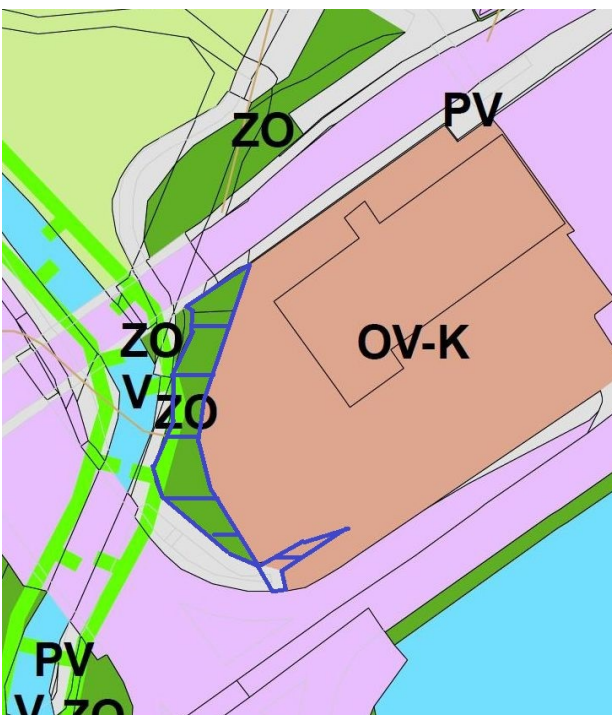


- 12) Návrh na změnu podmínek prostorového uspořádání v plochách výroby a skladování (VP) pro pozemky p.č. 2639/1, 2639/12 v kat. území Písek. Žadatel požaduje na předmětných pozemcích vypuštění limitu regulujícího zastavitelnost pozemku, resp. areálu. (Pozn. Z hlediska pořizovatele se jako vhodnější jeví úprava poměru zastavitelných ploch a ploch zeleně areálu /např. 80:20/).



- 13) Návrh na změnu funkčního využití částí pozemků 2167/45, 957/23, 959/34 v kat. území Písek, a to následujícím způsobem:

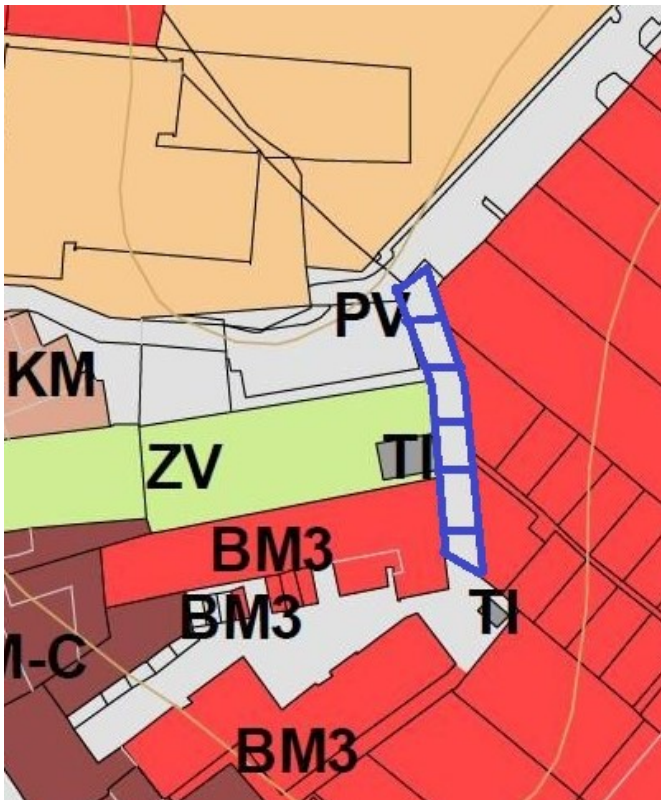
- části pozemků p.č. 2167/45, 957/23 v kat. území Písek vyjmout ze stávajících ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) a zahrnout do ploch umožňujících rozšíření prodejn
- část pozemku p.č. 959/34 v kat. území Písek vyjmout ze stávajících ploch veřejných prostranství (PV) a stávajících ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá střední (OV-KM) a zahrnout do ploch umožňující rozšíření prodejn



Výkresy uvažovaného využití předmětných pozemků pro prodejnu a parkovací plochy



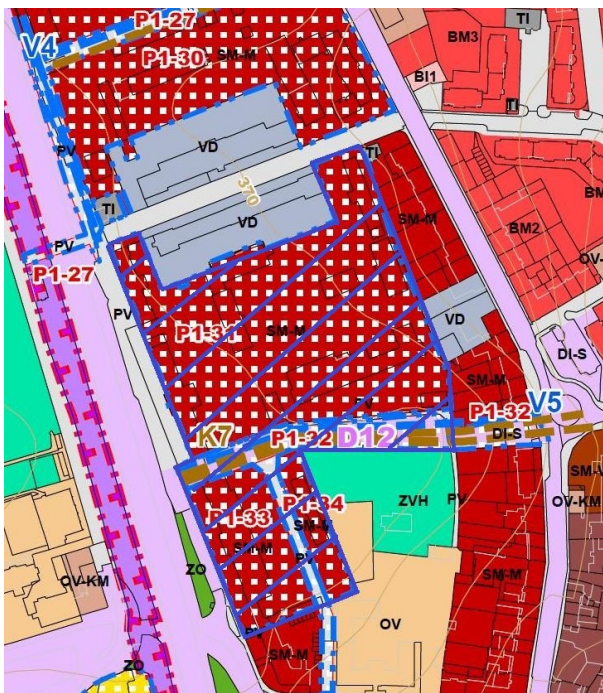
14) Návrh na změnu funkčního využití pozemku p.č. 100/2 v kat. území Písek ze stávajících ploch veřejných prostranství (PV) na plochu bydlení v bytových domech.



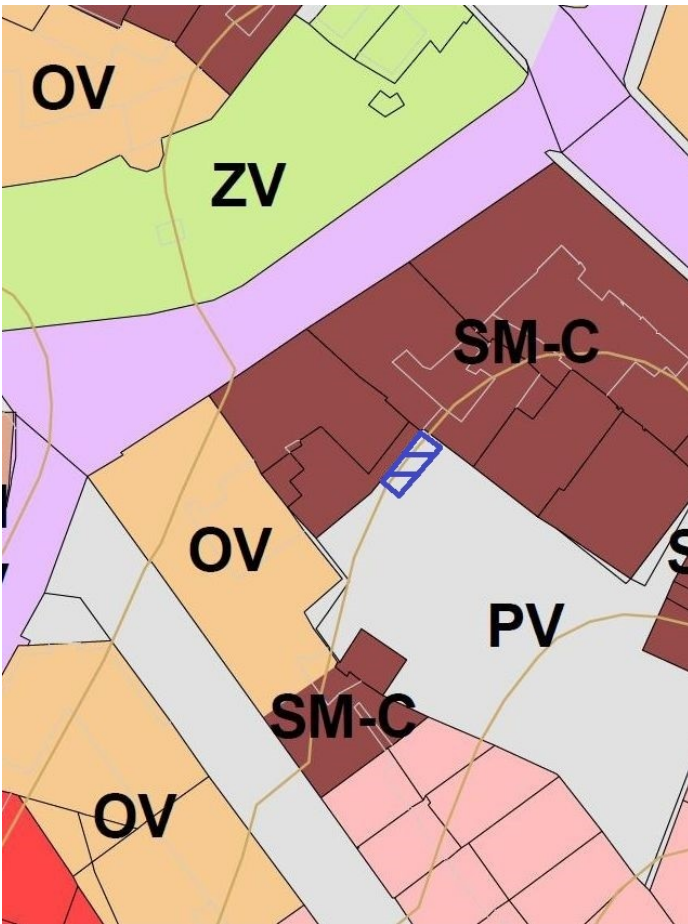
- 15) Návrh na zahrnutí východní části pozemku p.č. 2654/1 v kat. území Písek do ploch výroby a skladování (VP) z důvodu plánovaného rozšíření stávajícího výrobního závodu.
(Pozn. pořizovatele: předmětná část pozemku byla již oddělena a zapsána do evidence katastru nemovitostí jako samostatný pozemek p.č. 2654/34.)



- 16) Návrh na změnu funkčního využití jižní části Žižkových kasáren (plochy přestavby P1-31, P1-33, P1-34 a část P1-32 vymezené na pozemcích stavební parcely č. 2153/1, 2153/2, 2153/3, 2153/4, 847/2, 847/3, 847/4, 847/5, 847/6, 847/7, 847/8, 847/9, 847/10, 847/11, 847/12, 847/13, 847/14, 847/15, na pozemcích dle KN č. 2770/3, 316/6, 317/6 a na částech pozemků dle KN č. 2148/2, 316/1, vše v kat. území Písek) ze stávající návrhové plochy smíšené obytné městské (SM-M) na plochu umožňující sportovní využití (cca 60 % rozlohy dotčené plochy). Ostatní výměru pak zařadit do plochy umožňující obytnou funkci (cca 40 % rozlohy dotčené plochy).



- 17) Návrh na změnu funkčního využití severozápadní části pozemku p.č. 90/1 v kat. území Písek ze stávající plochy veřejných prostranství (PV) na plochu smíšenou obytnou centrální (SM-C) - záměr rozšíření stávající jídelny a provozovny Natural Písek v Budovcově ulici, čp. 105.



- 18) Návrh na změnu podmínek prostorového uspořádání v plochách rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ) pro pozemky p.č. 1627/12, st.p.č. 5233, st.p.č. 5234 v kat. území Písek. Žadatel požaduje navýšení limitu pro zastavitelnost pozemku nad současně stanovených 60 m².

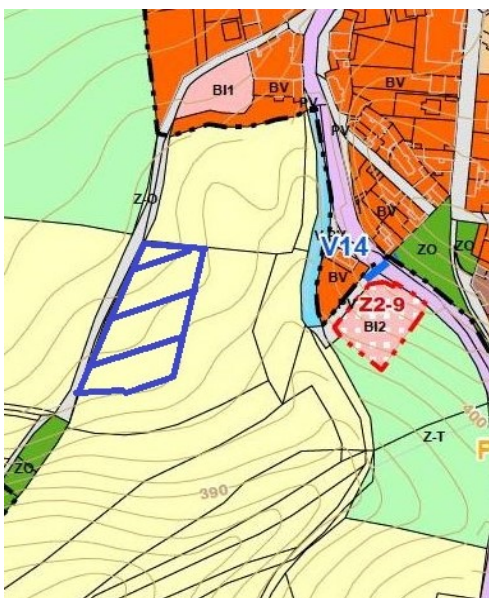


- 19) Návrh na zahrnutí pozemku p.č. 2654/7 v kat. území Písek do ploch výroby a skladování (VP) z důvodu plánovaného rozšíření stávajícího výrobního závodu.



II. Při schvalování nového územního plánu Písek dne 3.12.2015 zastupitelstvo města usnesením č. 280/15, bod pátý, uložilo radě města v termínu do 30.6.2016 připravit podklady pro samostatné jednání zastupitelstva města k rozhodnutí o tom, které námítky a připomínky z těch, které byly zamítnuty v rámci schvalování nového územního plánu Písek, mají být při respektování obecně závazných předpisů a limitů využití území řešeny v rámci první změny územního plánu Písek. Dne 30.6.2016 zastupitelstvo města usnesením č. 159/16, bod A), uložilo pořizovateli do procesu pořízení změny č. 1 ÚP Písek zahrnout níže uvedená podání. Tato podání budou posouzena projektantem z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území, požadavků dotčených orgánů a v případě kladného vyhodnocení zahrnuta do návrhu změny č. 1 ÚP Písek.

- 1) Žádost o zahrnutí pozemku p.č. 1/8 v kat. území Hradiště u Písku do ploch zemědělských – zahrady a sady (Z-Z), popř. do ploch umožňujících individuální rekreaci.



V rámci posuzování žádosti bude z hlediska urbanistické koncepce prověřena možnost zahrnutí do zastavitelných ploch i pro sousední pozemky, viz. zákres níže:



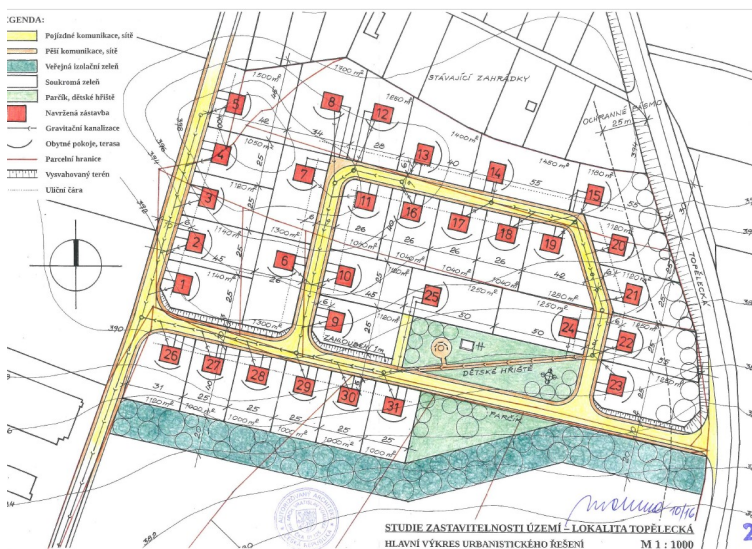
- ▭ NÁVRHOVÉ PLOCHY ŘEŠENÉ ÚP
- ▭ PLOCHA POŽADOVANÁ K ZAČLENĚNÍ DO ÚP
- ▭ PLOCHA MAJITELE POZEMKU PODÁVAJÍCÍ NÁMÍTKU
- ▭ PŮVODNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA, DNES PRÁZDNÁ

M. M. M.
 ING. ARCH. MGR. A. M. M.
 MGR. M. M. M.
 MGR. M. M. M.
 MGR. M. M. M.
 MGR. M. M. M.

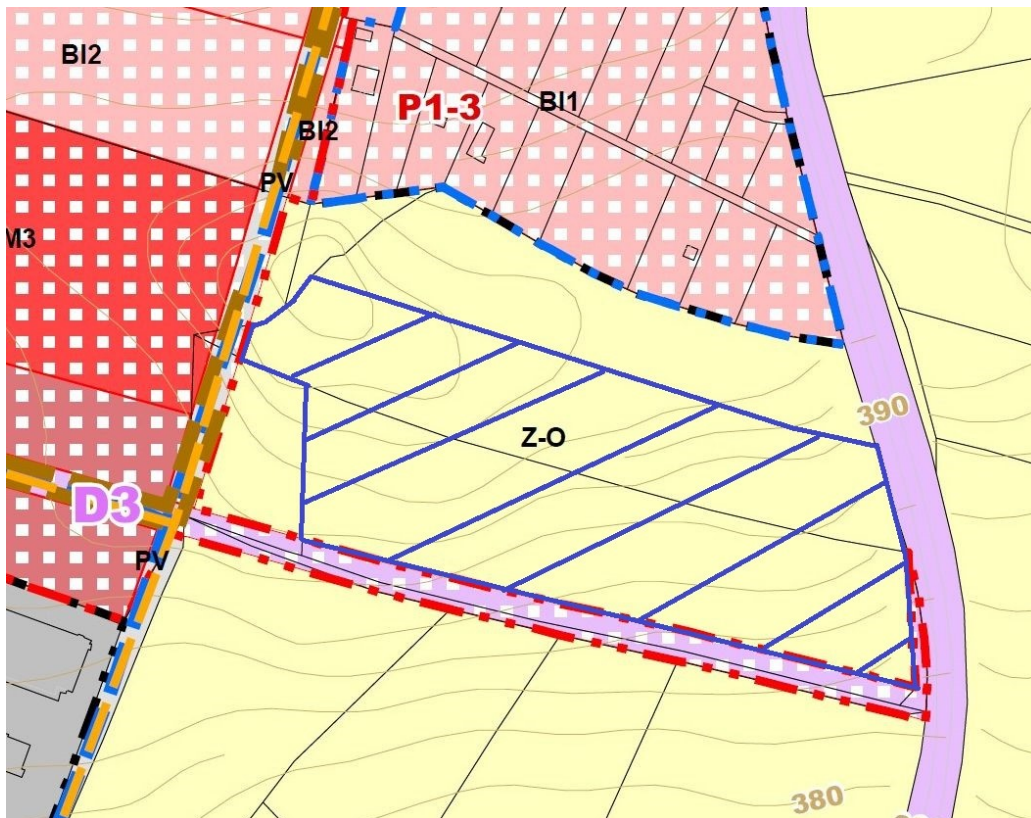
2) Žádost o zahrnutí pozemku p.č. 486/25 v kat. území Písek do ploch bydlení v rodinných domech.



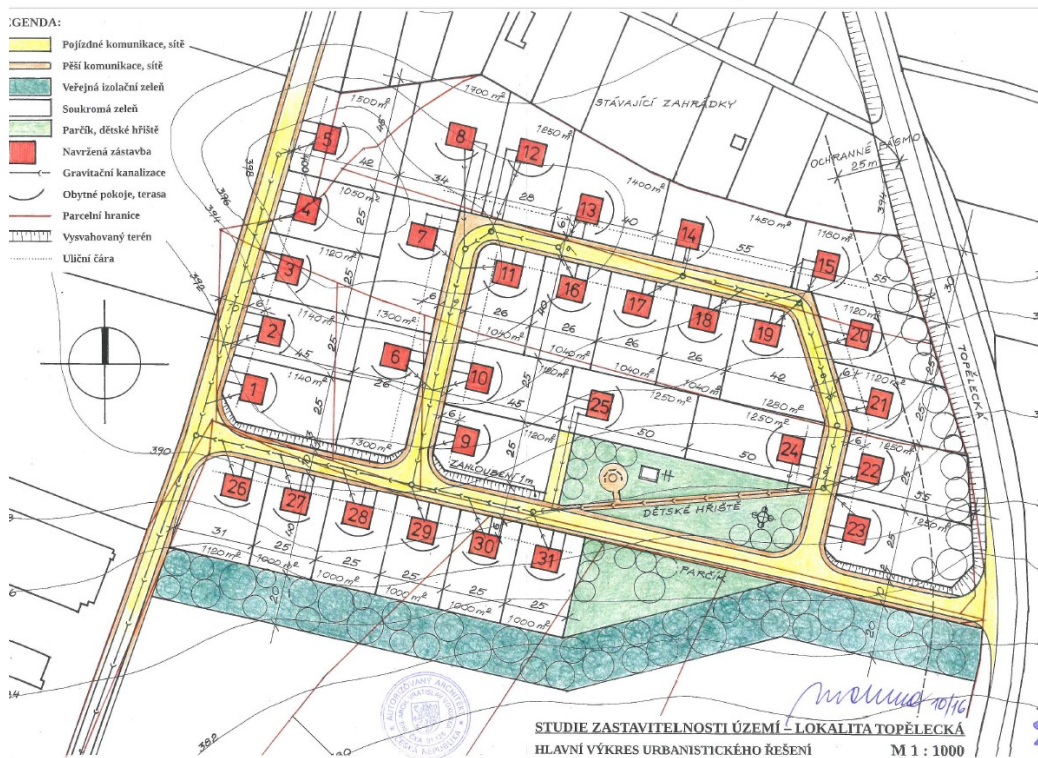
Poznámka pořizovatele: Žadatel předložil Studii zastavitelnosti území – lokalita Topělecká



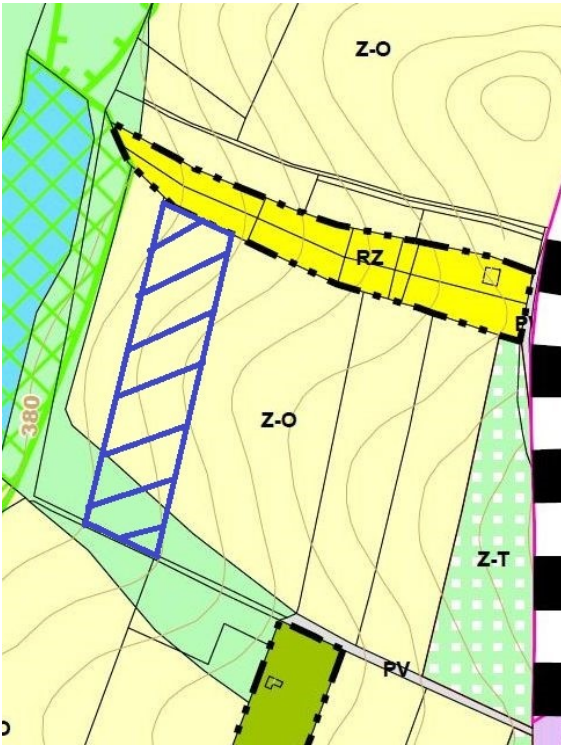
3) Žádost o zahrnutí pozemků p.č. 486/24, 488, 505/21 v kat. území Písek do ploch bydlení v rodinných domech.



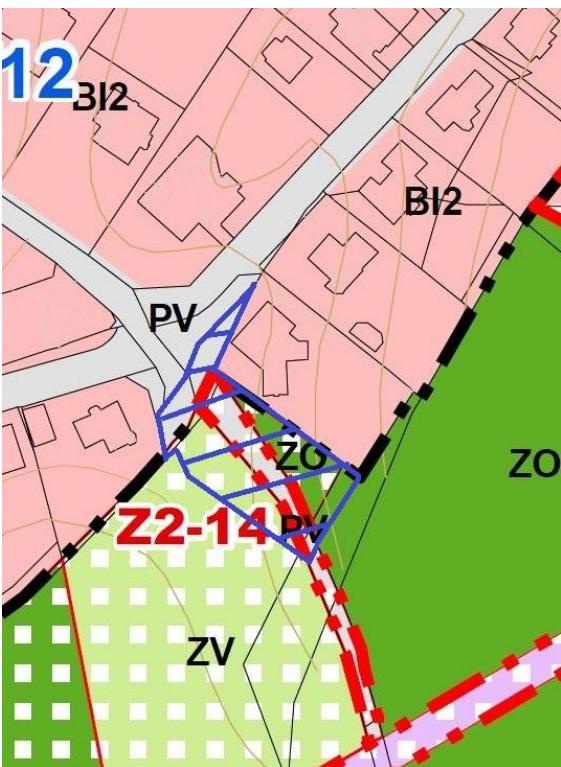
Poznámka pořizovatele: Žadatel předložil Studii zastavitelnosti území – lokalita Topělecká



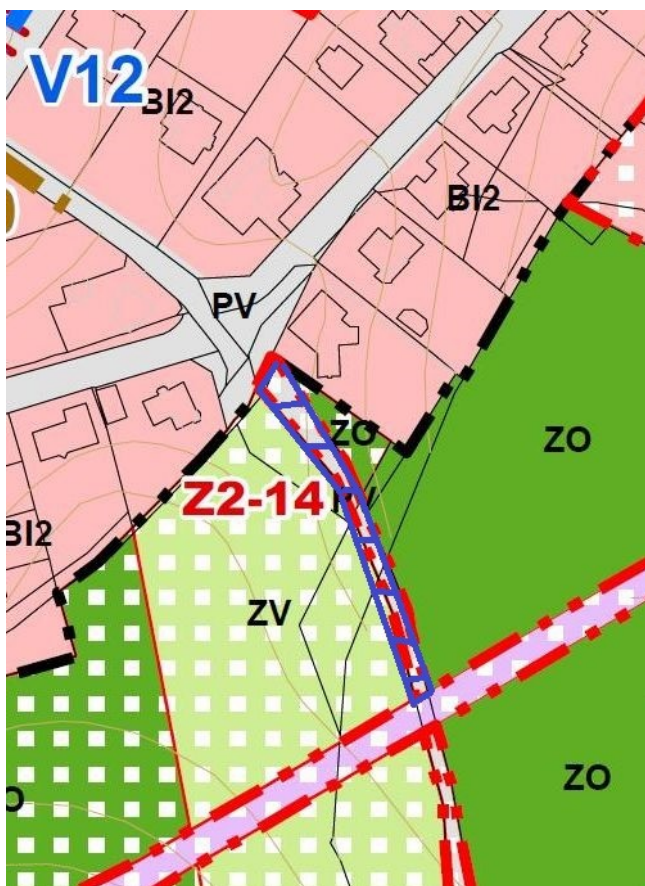
- 4) Žádost o zahrnutí pozemků p.č. 547/10, 560/5 v kat. území Písek do ploch umožňujících výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci.



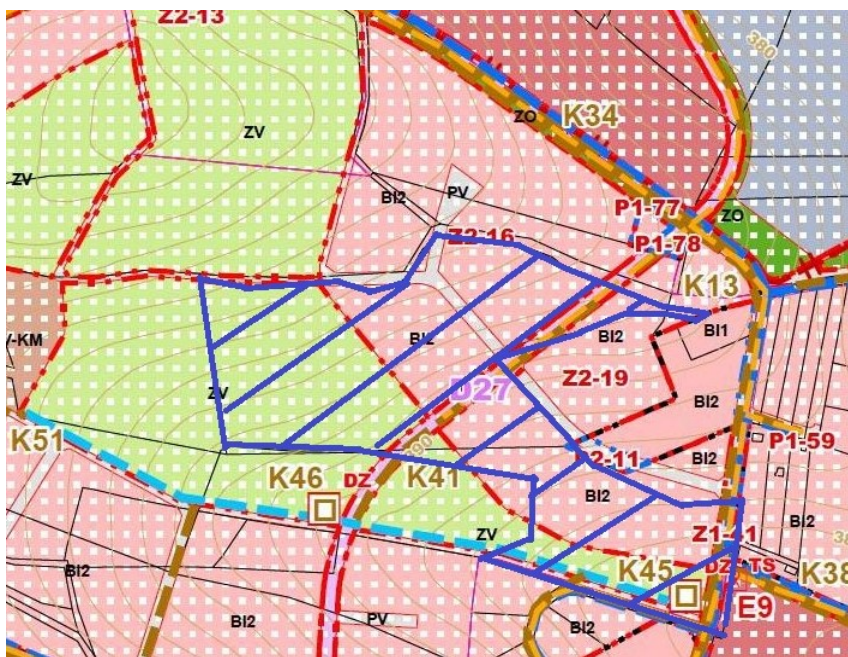
- 5) Žádost o zahrnutí pozemků p.č. 664/2, 664/5, 553/45, 553/72, 553/54, 553/55, 553/69, 553/71, 553/42 v kat. území Hradiště u Písku do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu.



Žádost o přemístění veřejných ploch, plánovaných jako pěší komunikace, tak, aby plánovaná cesta byla navržena v souběhu s některou z navrhovaných obslužných komunikací, kterými bude místní část Hradiště dopravně napojena na veřejně prospěšnou stavbu silnice D22.



6) Žádost o přehodnocení vymezených ploch na pozemcích p.č. 517/6, 521/6, 553/65 v kat. území Hradiště u Písku - požadavek na překoncepování území, zejména pak na zmenšení rozlohy návrhových ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV). Přílohou uplatněné žádosti je vlastní návrh vymezení ploch ZV.





7) Žádost o zahrnutí zbývající (západní) části pozemku p.č. 500/40 v kat. území Smrkovice do ploch zemědělských zahrady a sady (Z-Z).



III. Zapracování změn, ke kterým v území došlo v období od veřejného projednání návrhu ÚP Písek do současnosti (např. nové stavby, parcelace, zalesňování pozemků, apod.)

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.1. OBECNÉ POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Návrh změny č. 1 ÚP Písek bude respektovat základní koncepci rozvoje území obce vyplývající z ÚP Písek.

A.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

ÚP Písek je zpracován v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje České republiky 2008 ve znění aktualizace č. 1 účinné od 17.4.2015 (dále jen PÚR ČR). Návrh změny č. 1 ÚP Písek bude zpracován v souladu s PÚR ČR.

A.1.2 Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje

Území města Písek je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace účinné od 6.1.2015 (dále jen ZÚR). Od 6.1.2016 jsou v účinnosti 2. a 3. aktualizace ZÚR. Změny provedené v rámci těchto aktualizací se nedotýkají správního území města Písek.

Všechny záměry a limity vyplývající ze ZÚR jsou obsaženy v ÚP Písek. Návrh změny č. 1 ÚP Písek bude zpracován v souladu s prioritami územního plánování Jihočeského kraje obsaženými v ZÚR, které mají vazbu na územně plánovací dokumentaci města Písek.

A.1.3 Požadavky vyplývající z širších vztahů

ÚP Písek je koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Řešením změny č.1 ÚP nedojde k narušení vzájemných vazeb.

A.1.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÝCH ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Písek bude respektovat veškeré vstupní limity v území. Pořizovatel konstatuje, že území řešená změnou č. 1 ÚP Písek nejsou zatížena novými limity.

Vstupní limity budou zahrnuty do odůvodnění změny č. 1 ÚP Písek, graficky vyjádřitelné též do koordinačního výkresu. V případě, že změna č. 1 ÚP Písek v rámci některých limitů navrhne speciální regulaci, budou zahrnuty též do výroku.

Limity vztahující se k návrhům na pořízení změny ÚP Písek (důvod pořízení I.) a k podáním, o jejichž zahrnutí do procesu pořízení rozhodlo zastupitelstvo města Písek (důvod pořízení II.) :

Veřejná infrastruktura

- ochranné pásmo silnice III. třídy (III/02024)
pozemky p.č. 488, 486/24 k.ú. Písek
- ochranné pásmo dráhy (železniční trať Tábor – Ražice)
pozemky p.č. 962/163, 962/150, 962/160, 962/165, st. 5605, st. 5606, st. 6347 k.ú. Písek
- ochranné pásmo dráhy (železniční trať Zdice - Protivín)
pozemky p.č. 807/3, 807/8, 2133/1, 338/3, 339/1, 317/6, st. 847/15, st. 847/4, st. 847/5, st. 847/6, 316/6, 2770/3 k.ú. Písek
- ochranné pásmo vzletového a přibližovacího prostoru letiště Krašovice
pozemky p.č. 1/8, 664/2, 664/5, 553/45, 553/72, 553/54, 553/55, 553/69, 553/70, 553/71, 553/42, 517/6, 521/6, 553/65, vše k.ú. Hradiště u Písku, pozemky p.č. 962/163, 962/150, 962/160, 962/165, st. 5605, st. 5606, st. 6347, 811/1, 810, 337/1, 339/1, 338/3, 2133/1, 807/8, 807/3, 809/1, 53/12, 2660/14, 2660/15, 2639/1, 2167/45, 957/23, 959/34, 2654/1(2654/34), 317/6, st.

847/15, st. 847/4, st. 847/5, st. 847/6, st. 847/11, st. 847/12, st. 847/13, st. 847/14, 2770/3, 316/6, 2654/7 k.ú. Písek

- letecký koridor LK TRA 77 Milevsko od 1000 ft. – dotčené je celé správní území města Písku
- vedení VN včetně ochranného pásma
pozemky p.č. 517/6, 553/45 k.ú. Hradiště u Písku, p.č. 810, 809/1, 2133/1, 337/1, 339/1, 338/3, 1973/1, 2639/1, 2654/1(2654/34), 90/1 k.ú. Písek
- ochranné pásmo vedení VN
pozemky p.č. 500/40 k.ú. Smrkovice, p.č. 811/1 k.ú. Písek
- ochranné pásmo elektrické stanice
pozemek p.č. 1/8 k.ú. Hradiště u Písku, p.č. 2770/3 k.ú. Písek
- komunikační vedení a ochranné pásmo komunikačních vedení
pozemky p.č. 553/45, 664/5, 664/2 k.ú. Hradiště u Písku; pozemky p.č. 962/150, st. 5605, 1560/36, 948/64, st. 2369/1, 2660/14, 2660/15, 2639/12, 2639/1, 100/2, 317/6, 2770/3, 90/1 k.ú. Písek
- ochranné pásmo komunikačního vedení
pozemky p.č. 260/9 k.ú. Smrkovice, p.č. 53/12, st. 847/2 k.ú. Písek
- ochranné pásmo sdělovacího objektu
pozemky p.č. 1973/1, 2639/1, 2639/12, 100/2, 317/6, st. 847/15, st. 847/4, st. 847/5, st. 847/6, st. 847/14, 316/6, st. 847/12, st. 847/13, st. 847/11, st. 847/10, st. 847/9, st. 2153/4, 2148/2, 316/1, st. 2153/1, st. 2153/3, st. 847/7, st. 847/8, 2770/3, 90/1, 1627/12, st. 5233, st. 5234, st. 2369/1, 948/64, 807/3, 809/1, 1716/1, 488, 486/24 k.ú. Písek
- telekomunikační radioreleová trasa
pozemky p.č. 1/8 k.ú. Hradiště u Písku, p.č. 1560/36, 948/64, 1716/1, 2639/1, 2639/12, st. 847/15, 316/6, st. 847/12, st. 847/11, st. 847/9, 2148/2, 316/1, st. 847/7, st. 847/8, 2770/3 k.ú. Písek
- ochranné pásmo vodního zdroje
pozemek p.č. 1/8 k.ú. Hradiště u Písku
- vodovod, včetně ochranného pásma
pozemky p.č. 1560/36, 2660/14, 2660/15, 2639/1 k.ú. Písek
- ochranné pásmo vodovodního řadu
pozemek p.č. 2660/14 k.ú. Písek
- kanalizace, včetně ochranného pásma
pozemky p.č. 1560/36, 962/165, 2660/15, 2639/12, 90/1 k.ú. Písek
- čerpací stanice odpadních vod
pozemek p.č. 2660/15 k.ú. Písek
- teplovod, včetně ochranného pásma
pozemky p.č. 2660/15, 2660/14, 100/2, 2770/3, 90/1 k.ú. Písek
- ochranné pásmo teplovodu
pozemky p.č. 1560/36, st. 847/11 k.ú. Písek
- plynovod STL, včetně ochranného pásma
pozemky p.č. 809/1, 807/3, 2639/1, 2654/1(2654/34) k.ú. Písek

Nemovité kulturní památky, urbanismus:

- ochranné pásmo městské památkové zóny Písek
pozemky p.č. 1560/36, 962/163, 962/150, 962/160, 962/165, st. 5605, st. 5606, st. 6347, 948/64, st. 2369/1, 53/12, 100/2, 90/1 k.ú. Písek
- celé správní území je zahrnuto mezi území s možným výskytem archeologických nalezišť
- ochranné pásmo židovského hřbitova
pozemky p.č. 810, 809/1, 807/3, 807/8 k.ú. Písek
- region lidové architektury Protivínsko
pozemky p.č. 1/8 k.ú. Hradiště u Písku, p.č. 260/9, 500/40 k.ú. Smrkovice
- region lidové architektury Písecko, Čimelicko a Blatensko
pozemek p.č. 2654/1(2654/34), 2654/7 k.ú. Písek

Příroda a krajina:

- přírodní park Písecké hory

- pozemky p.č. 1716/1, 1627/12, st. 5233, st. 5234 k.ú. Písek
- záplavové území řeky Otavy Q100
- pozemky p.č. 962/150, 962/163, 53/12 k.ú. Písek
- územní systém ekologické stability – lokální biokoridor LBK 250 Mehelnický potok
- pozemek p.č. 957/23
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- pozemky p.č. 1716/1, 2639/1, 1627/12, st. 5233, st. 5234, 2654/7 k.ú. Písek
- zemědělská půda I. třídy ochrany
- pozemek p.č. 53/12 k.ú. Písek
- zemědělská půda II. třídy ochrany
- pozemky p.č. 1/8 k.ú. Hradiště u Písku, p.č. 100/2, 90/1, 1627/12, 486/25, 486/24, 488, 505/21, 547/10, 560/5 k.ú. Písek
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- pozemky p.č. 517/6 k.ú. Hradiště u Písku, p.č. 685/14 k.ú. Nový Dvůr u Písku, p.č. 2660/14, 2660/15, 2654/1(2654/34), 2654/7, 547/10, 560/5 k.ú. Písek

Ostatní:

- chráněné ložiskové území Písek, č. 14760000, surovina: cihlářská surovina
- pozemky p.č. 553/69, 553/55 k.ú. Hradiště u Písku

A.2 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V ÚP Písek jsou vymezeny přírodní, urbanistické, architektonické a civilizační hodnoty, které je třeba respektovat. Ve změně č. 1 ÚP Písek budou tyto hodnoty respektovány a bude navržena jejich konkrétní ochrana.

A.2.1. Přírodní hodnoty:

V ÚP Písek jsou vymezeny přírodní hodnoty, které budou v rámci změny č. 1 respektovány.

- přírodní park Písecké hory
- prvky ÚSES
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy). Důležitým aspektem je též zachování či obnova prostupnosti krajiny.
- typ krajiny dle ZÚR Jčk: silně urbanizovaná krajina a krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.
- Mezi přírodní hodnoty je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízky, či předěl mezi poli, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná též o liniové prvky (např. vodní toky s doprovodnými břehovými porosty, aleje a doprovodná zeleň podél komunikací) nebo bodové prvky zeleně. Přírodními hodnotami jsou i vodní nádrže s přirozenými břehy a dnem, vodní a mokřadní společenstva, vlhké louky, olšiny, liniové porosty na hrázích rybníků, potoční nivy.

Ochrana a rozvoj přírody a krajiny:

- Koncepce uspořádání přírody a krajiny schválená v ÚP Písek se změnou č. 1 nemění. Při navrhování nových ploch budou respektovány stávající limity ochrany přírody a krajiny, především ÚSES a další krajinná zeleň.
- Dle ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona bude součástí odůvodnění návrhu změny č. 1 vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Odůvodnění bude obsahovat zhodnocení dosavadního vývoje, popis důvodů, proč vymezené plochy nebyly využity a zároveň i uvedení z jakých předpokladů návrh vychází.
- Dle ustanovení § 53 odst. 5 písm. e) stavebního zákona bude součástí odůvodnění návrhu změny č. 1 komplexní zdůvodnění přijatého řešení, které bude obsahovat podrobné vyhodnocení a zdůvodnění, proč dochází ke změně funkčního využití určitých ploch a proč v takovém rozsahu. Odůvodnění bude obsahovat zdůvodnění zejména u ploch, které navrhuje zmenšení ploch zeleně na úkor zastavitelných ploch (např. kapitola I., žádosti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 15, 19) vzhledem k velkému množství vymezených zastavitelných ploch v platném ÚP Písek. Analogicky bude obsahovat zdůvodnění u ploch vymezených do volné krajiny bez návaznosti na stávající zástavbu (např.

kapitola II., žádosti 1, 2, 3, 4) a jejich vyhodnocení vlivu na ochranu krajinného rázu.

- Ze stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ze dne 4.11.2016, č.j. KUJCK 143387/2016/OZZL/2, uplatněného k návrhu zadání změny č. 1, vyplývá požadavek na zredukování rozsahu požadovaného rozšíření ploch výroby a skladování v průmyslové zóně Písek.

Ochrana a rozvoj pozemků určených k plnění funkcí lesa:

- ve změně č. 1 ÚP Písek budou respektovány zájmy chráněné lesním zákonem,
- v případě vymezení rozvojových ploch do pásma 50 m od okraje lesa bude umístování hlavních staveb přípustné v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa.

Ochrana zemědělského půdního fondu:

- respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu vyplývající z příslušných ustanovení, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“),
- zdůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona – další zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymezen pouze na základě
- prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy.
- dle § 4 odst. 3 zákona o ZPF lze nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
- vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany,
- co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území a síť zemědělských účelových komunikací
- Ze stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ze dne 4.11.2016, č.j. KUJCK 143387/2016/OZZL/2, uplatněného k návrhu zadání změny č. 1, vyplývají následující požadavky:
 - Nesouhlas s navyšováním záboru ZPF, aniž by byla prokázána nezbytnost dalších zastavitelných ploch a nemožnost již vymezené zastavitelné plochy – týká se např. žádostí v kapitole I., č. 5, 6, 7, 10, 11 a v kapitole II., č. 7.
 - V souladu s § 4 odst. 3 zákona o ZPF trvá na v některých případech i opakovaném zamítnutí vymezení nových zastavitelných ploch na pozemcích s výskytem zemědělských půd s nejvyšším stupněm ochrany (třída I. a II.) bez prokázání převahy veřejného zájmu – týká se např. žádostí v kapitole II., č. 1, 2, 3, 4.
 - Nesouhlas s vymezením nových zastavitelných ploch nebo se změnou funkčního využití již vymezených ploch na úkor v minulosti předurčených ploch zeleně či veřejných prostranství – dotýká se např. žádostí v kapitole I., č. 1, 2, 13, 14, 15, 17, 19 a v kapitole II., č. 5 a 6. *Pozn. pořizovatele: Žádosti, které se dotýkají záboru stávajících ploch veřejných prostranství se dotýkají lokalit, které jsou již stabilizované, tzn., že na těchto veřejných prostranstvích jsou již vybudované zpevněné plochy ve finální podobě a tak nebude ubírána žádná městská zeleň.*

Ochrana vod:

- respektovat vodní zdroje a vodohospodářskou infrastrukturu vč. ochranných pásem
- nenavrhouvat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou

A.2.2. Urbanistické, kulturní a architektonické hodnoty

V ÚP Písek jsou vymezeny urbanistické, kulturní a architektonické hodnoty, které budou v rámci změny č. 1 respektovány.

Ochrana:

Je nutné respektovat a chránit tyto hodnoty včetně okolního prostředí. Klást důraz na zachování tradiční zástavby stanovením plošných a prostorových regulativů pro stavby na navrhovaných plochách.

- při vymezování zastavitelných ploch zohlednit urbanistickou a architektonickou strukturu sídel, zachovat jejich panorama a začlenění v krajině, novou zástavbu navrhovat v kontextu s historickou stopou a se stávající zástavbou,
- pro novou zástavbu stanovit takové podmínky plošného a prostorového uspořádání, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby, nevytvářela v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovala vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby,
- respektovat charakter návesních prostorů a veřejných prostranství
- důsledně chránit historickou parcelaci, zachovat a obnovit historickou cestní síť.
- Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. a č. 242/1992 Sb., o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení archeologických stop, proto je nutno v případě zástavby nebo rekonstrukcí jednotlivých historických objektů postupovat podle tohoto zákona.
- Při posuzování požadavků uvedených v kapitole I., body 1, 2, 3, 6, 14 a 17, budou zohledněny podmínky ochrany stanovené rozhodnutím OkÚ Písek o vyhlášení ochranného pásma městské památkové zóny Písek.

A.2.3. Civilizační hodnoty:

V ÚP Písek jsou vymezeny civilizační hodnoty, které budou v rámci změny č. 1 respektovány.

Ochrana:

Řešením změny č. 1 ÚP Písek je přispět k vytváření dostatečných předpokladů pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot.

- vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury

Hodnoty v území budou ve změně č. 1 ÚP Písek chráněny:

- regulativem funkčního využití území (urbanisticky hodnotné celky, nezastavitelné krajinné celky)
- regulativem prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: stanovení výškové regulace zástavby, případně podlažnosti, rozpětí rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití, stanovení charakteru a struktury zástavby.
- případným vymezením ploch zpřísněné regulace

A.3 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

A.3.1 Ochrana veřejného zdraví

Při řešení změny č. 1 ÚP Písek bude potřeba předcházet negativním účinkům hluku řešením vhodného funkčního rozhraní mezi funkčními plochami s diametrálně rozdílným způsobem využití. Pro plochy s obytnou funkcí situované do blízkosti silnice I., II. a III. třídy stanovit jako podmínku využití eliminaci hlukové zátěže z dopravy.

V území řešeném změnou č. 1 ÚP Písek nebudou připuštěny činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší.

V území řešeném změnou č. 1 ÚP Písek nebudou připuštěny činnosti, které by vedly k nadlimitní hlukové zátěži zasahující do chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního a vnitřního prostoru staveb.

A.3.2 Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu

Požadavky jsou obsaženy v ÚP Písek. Změna č. 1 ÚP Písek je bude respektovat.

A.3.3 Požadavky ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Požadavky jsou obsaženy v ÚP Písek. Změna č. 1 ÚP Písek je bude respektovat.

A.3.4 Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Požadavky jsou obsaženy v ÚP Písek. Změna č. 1 ÚP Písek je bude respektovat.

A.3.5 Požadavky vyplývající z geologické stavby území – poddolovaná a sesuvná území

Požadavky jsou obsaženy v ÚP Písek. Změna č. 1 ÚP Písek je bude respektovat.

A.4 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.4.1 Hlavní střety a problémy k řešení

Uspořádání správního území města Písku je definováno v ÚP Písek. Stávající urbanistická koncepce území zůstane řešením změny č. 1 zachována.

Dle § 189 odst. 1 stavebního zákona bude v rámci změny č. 1 ÚP Písek aktualizováno zastavěné území.

A.4.2 Požadavky na rozvoj obce, plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- V rámci zpracování změny č. 1 ÚP Písek je nutno posoudit, zda řešení není v rozporu s cílem územního plánování, tj. zda chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom je zapotřebí určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy tedy vymežit s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz §18 odst. 4 stavebního zákona).
- Návrhem změny č. 1 ÚP Písek stanovit podmínky prostorového uspořádání (v podrobnosti územních plánů), včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kterými bude omezeno narušení charakteru zástavby, tj. tendence k nadměrnému zahušťování zástavby nebo umístování staveb velikostně a architektonicky nesourodých. Bude spočívat ve stanovení výškové regulace zástavby, případně podlažnosti, rozpětí rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití, stanovení charakteru a struktury zástavby ve vztahu k původní zástavbě, řádné vysvětlení pojmů.
- Zastavěné území vymežit v souladu s ustanovením § 2 odst. 1, § 58 a § 189 odst. 1 stavebního zákona s přihlédnutím ke skutečnému využívání území k datu zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Písek.
- Při návrhu urbanistické koncepce respektovat dosavadní charakter zástavby, její přirozené historické dominanty a hodnoty řešeného území.
- V rámci podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu respektovat stávající výškovou hladinu zástavby.
- Vymezení zastavitelných ploch přizpůsobit rozvojovým možnostem obce, nevymezovat je do poloh, kde by hrozilo ohrožení hodnot řešeného území, zabránit jejich rozšiřování do volné krajiny.
- Zohlednit pozemky s platným územním rozhodnutím, stavebním povolením či jiným opatřením stavebního úřadu a v té souvislosti upravit vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, např.:
 - v zastavitelných plochách Z3-5, Z3-9, Z3-10 v k.ú. Semice u Písku,
 - v zastavitelných plochách Z2-2, Z2-5 v k.ú. Hradiště u Písku,
 - v plochách přestavby P1-46, P1-20, P1-56, P1-44 v k.ú. Písek,
 - v plochách, jejichž součástí jsou pozemky p.č. st. 5745, 988/6, 988/1, 988/4, 988/5, 988/8, 989/9, 989/1, 989/3, 989/5, 989/10, 991/3, 992 v k.ú. Písek, zohlednit výstavbu obchodního centra a souvisejících staveb,
 - plochu zemědělskou – zahrady a sady (Z-Z) předefinovat na plochu bydlení v rodinných domech (pozemky p.č. 1664/3 v k.ú. Písek a p.č. 636/5 v k.ú. Smrkovice),
 - plochu zemědělskou – orná půda (Z-O) předefinovat na plochu výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ) (pozemek p.č. 83/8 v k.ú. Semice u Písku),
 - plochu zeleně ochranné a izolační (ZO) předefinovat na plochu umožňující provozování sběrného dvora (pozemky p.č. 371/19, 371/1, 371/18, 370/20 (část), st. 7381 v k.ú. Písek),

- plochu občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) předefinovat na plochu bydlení v rodinných domech (pozemek p.č. st. 863 v k.ú. Písek),
- plochu výroby a skladování (VP) předefinovat na plochu občanského vybavení – komerční zařízení (OV-K) (pozemky p.č. st. 7388 a související v k.ú. Písek),
- plochu dopravní infrastruktury drážní (DI-D) předefinovat na plochu bydlení v bytových domech (pozemky p.č. st. 4660 a související v k.ú. Písek),
- plochu bydlení v rodinných domech (BI1) předefinovat na plochu umožňující umístění předškolního a školního zařízení, ale zároveň umožňující funkci bydlení (pozemky p.č. st. 5782 a 1801/57 v k.ú. Písek),
- S ohledem na rozvoj území (výstavbu) prověřit kapacitu ploch P4-1 v k.ú. Smrkovice, Z2-4 (navýšit kapacitu plochy, je zde již umístěno územním rozhodnutí 9 řadových rodinných domů), Z2-5 (navýšit kapacitu min. o 1 rodinný dům s ohledem na počet parcel zahrnutých do zastavitelné plochy) v k.ú. Hradiště u Písku, Z1-13 v k.ú. Písek (navýšit kapacitu plochy, je zde vydáno územní rozhodnutí povolující parcelaci pro 24 rodinných domů). Prověřit kapacitu zastavitelné plochy Z1-42 v k.ú. Písek (připustění i jiných staveb, než rodinných domů).
- (atp. – dle aktuálních údajů stavebního úřadu).
- S ohledem na skutečné využití ploch a vazby v území předefinovat plochy:
 - bydlení v bytových domech (BM1) na plochu bydlení v rodinných domech (pozemky p.č. st. 247, st. 241, st. 278, st. 205 a související v k.ú. Hradiště u Písku),
 - bydlení v bytových domech (BM2) na plochu bydlení v rodinných domech (pozemky p.č. 1714/19, 1747/2, 1748/18 v k.ú. Písek),
 - bydlení v bytových domech (BM2) na plochu bydlení v rodinných domech (pozemky p.č. st. 2139, st. 2141, st. 2142, st. 2119 a související v k.ú. Písek),
 - bydlení v rodinných domech (BI2) na plochu bydlení v bytových domech (pozemek p.č. st. 7352 a související v k.ú. Písek),
 - bydlení v rodinných domech (BI1) na plochu bydlení v bytových domech (pozemek p.č. st. 1931 a související, st. 548/4 a související, oba v k.ú. Písek, st. 170 a související v k.ú. Smrkovice),
 - zemědělské – zahrady a sady (Z-Z) na plochu bydlení v rodinných domech (pozemek p.č. st. 879/1 v k.ú. Písek),
 - veřejných prostranství (PV) na plochu bydlení v rodinných domech (BI1) (pozemek p.č. 1815/4 k.ú. Písek),
 - občanského vybavení – komerční zařízení (OV-K) na plochu bydlení v rodinných domech (pozemky p.č. st. 2282, p.č. 951/30 v k.ú. Písek),
a dále
 - do možného funkčního využití plochy Z2-15 v k.ú. Hradiště u Písku zahrnout plochu OV-KM a současně upravit kapacitu plochy.
 - upravit hranici označení ploch BM2 a BM3 (např. v lokalitě sídliště Portyč, kde na sebe tyto dvě plochy přímo navazují a není mezi nimi žádná zratelná hranice).
- Provéřit vymezení plochy přestavby P1-37 na pozemku p.č. 2521/2 k. ú. Písek s ohledem na řešení v regulačním plánu zóna Čechova ulice - Portyč .
- Provéřit a popřípadě upravit stanovenou podmínku prostorového uspořádání – zastavěnost pozemku nebo areálu - u ploch výroby a skladování (VP, VD, VZ). Některé z areálů v severní průmyslové zóně mají již vyčerpanou kapacitu, např. s.n.o.p cz a.s., a ÚP jim brání v rozvoji výroby.
- Provéřit možnost úpravy stanovené podmínky prostorového uspořádání - zastavitelnost pozemku - u ploch smíšených výrobních (SM-VR).
- Provéřit a popřípadě upravit stanovenou podmínku prostorového uspořádání – zastavěnost pozemku – u ploch rekreace (RI, RZ). Z podmínky jasně nevyplývá, zda se do zastavěné plochy počítají i další stavby na pozemku nebo jen samotná stavba rekreačního objektu.
- Provéřit, zda do ploch zemědělských – zahrady a sady (Z-Z) nebude vhodné připustit přístavby stávajících staveb. Současná koncepce ÚP Písek znemožňuje rozšiřování rodinných domů, jejichž zahrady byly zahrnuty do ploch Z-Z. Popř. prověřit, zda u některých vymezených ploch Z-Z nebude vhodnější předefinovat jejich možné využití na funkci shodnou se stavbou hlavní.
- Doplnit výklad pojmů o pojem “zařízení dopravní a technické infrastruktury“ uvedený v plochách veřejných prostranství, popř. sjednotit používané pojmy u všech ploch.

- U ploch občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV) vypustit možnost umístění dětských hřišť – nadbytečné, zavádějící.
- Na str. 41 a 44 textové části ÚP Písek přeformulovat podmínky vztahující se k architektonicky nebo urbanisticky významným stavbám, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (článek I. odst. 2 písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů). Ve změně č. 1 ÚP Písek budou definovány konkrétní stavby, na které se bude vztahovat tato podmínka.
- Provéřit zda stávající výrobní areál ve vnitrobloku ulic Roháčova, Žižkova, Rokycanova, Harantova není vhodné vymezit jako plochu přestavby z plochy výroby a skladování na plochu bydlení. Areál umístěný uvnitř vnitrobloku mezi zahradami staveb pro bydlení není vhodně umístěný a jeho provoz negativně ovlivňuje užívání staveb v tomto území.
- Do ÚP Písek doplnit do textové části ve výčtu VPS i stavby T1 až T3 (teplovodní rozvody) a do příslušných výkresů doplnit do legendy výkresu označení a popis těchto VPS.
- Provéřit rozsah vymezeného ochranného pásma Lesního hřbitova (rozhodnutí Městského úřadu Písek, odboru výstavby, o vymezení ochranného pásma hřbitova).

A.5 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY:

Koncepce veřejné infrastruktury vyplývající z ÚP Písek bude změnou č. 1 ÚP Písek respektována.

A.5.1 Dopravní infrastruktura:

Koncepce dopravní infrastruktury vyplývající z ÚP Písek bude změnou č. 1 ÚP Písek respektována.

Nově navrhované plochy musí mít vyřešeno napojení na komunikace. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů a pro zřízení pěších komunikací. Případná napojení navržených lokalit na silnice I., II. nebo III. třídy řešit pokud možno pomocí stávajících sjezdů, které jsou v souladu s příslušnými předpisy. Lokality uvedené v kapitole I., body 4, 13 a 16 musí být dopravně napojeny pomocí silnic nižších tříd. Nová přímá napojení na silnici I. tř. nebudou umožněna. Lokality uvedené v kapitole II., body 2 a 3 nebude umožněno přímo napojit na budoucí přeložku silnice I/29.

Koncepčně řešit dopravní napojení lokalit v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně s technickými předpisy týkajícími se přístupových komunikací pro příjezd požárních vozidel. Řešit problematiku hluku ze silnic ve vztahu k plochám pro bydlení (vzdálenost, rozptylová zeleň, apod.). V nově vymezených zastavitelných či přestavbových plochách dotčených hlukovou zátěží z dopravního provozu připustit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, pouze za podmínky prokázání eliminace hlukové zátěže z dopravy. Řešit problematiku dopravy v klidu. Plochy pro odstavení vozidel řešit na vlastních pozemcích stavebníků.

Provéřit požadavek na přemístění návrhové plochy veřejného prostranství, jejíž součástí má být pěší komunikace, z pozemku p.č. 553/54 a navazujících pozemků v kat. území Hradiště u Písku tak, aby plánovaná cesta byla navržena v souběhu s některou z navrhovaných obslužných komunikací, kterými bude místní část Hradiště dopravně napojena na veřejně prospěšnou stavbu silnice D22.

Návrh změny č. 1 bude respektovat ochranná pásma komunikací a železničních tratí procházejících řešeným územím. Ochranné pásmo silnice I. třídy a dráhy se dotýká 3 žádostí o změnu ÚP – kapitola I., žádosti č. 2, 4, 16. V případě, že projektant posoudí tyto záměry kladně a zahrne je do návrhu změny č. 1, budou pro tyto plochy zasažené hlukem v platnosti podmínky využití dle ÚP Písek kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch...“

Stejným způsobem bude postupováno i u žádostí uvedených v kapitole II., body 2 a 3, pokud budou kladně vyhodnoceny a zahrnuty do návrhu změny č. 1. Uvedené záměry jsou situovány do blízkosti budoucí VPS silnice I/29.

A.5.2 Technická infrastruktura:

Koncepce technické infrastruktury vyplývající z ÚP Písek bude změnou č. 1 ÚP Písek respektována. U ploch řešených změnou č. 1 ÚP Písek bude nutno posoudit a závazně navrhnout koncepci zásobování elektrickou energií, vodou, požární vodou, plynem, teplem, odkanalizování a likvidaci dešťových vod. Návrh změny č. 1 bude respektovat ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí.

V nově vymezených zastavitelných plochách bude kladen důraz na zasakování dešťových vod.

A.5.3 Občanské vybavení:

Koncepce občanského vybavení vyplývající z ÚP Písek bude změnou č. 1 ÚP Písek respektována.

A.5.4 Plochy veřejných prostranství:

Koncepce veřejných prostranství vyplývající z ÚP Písek bude změnou č. 1 ÚP Písek respektována. Veřejná prostranství budou řešena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

A.6 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny vyplývající z ÚP Písek bude změnou č. 1 ÚP Písek respektována. Při navrhování nových ploch budou respektovány stávající limity ochrany přírody a krajiny, především přírodní park Písecké hory, prvky ÚSES, VKP i další krajinná zeleň.

Změna č. 1 ÚP Písek bude zpracována v souladu s ustanovením § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

Nové rozvojové lokality budou navrženy v souladu se zásadami ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, a budou řádně odůvodněny.

Nepředpokládá se negativní dopad změny č. 1 ÚP Písek na krajinný ráz.

ZÚR Jihočeského kraje vymezují krajinu správního území města Písku převážně jako typ krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Ve správním území je dále vymezena krajina silně urbanizovaná.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro tyto krajinné typy respektuje platný ÚP. Změna č. 1 tyto zásady nenaruší.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Plochy, které jsou předmětem změny č. 1 ÚP Písek, nevyvolávají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

C.1 VPS A VPO S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

V rámci změny č. 1 ÚP Písek bude u posuzovaných záměrů prověřena nutnost vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) u dopravní a technické infrastruktury.

V rámci změny č. 1 ÚP Písek se nepředpokládá vymezení VPO s možností vyvlastnění.

Stavby a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu:

Nejsou známy požadavky na vymezení staveb a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu.

Asanace (ozdravení) území:

Požadavky na asanace nebyly uplatněny.

C.2 VPS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S MOŽNOSTÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

V rámci změny č. 1 ÚP Písek se nepředpokládá vymezení VPS nebo VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo.

D. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

D.1 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

S ohledem na rozsah řešených změn, velikost řešených území, na základě zjištěných skutečností a dalších informací týkajících se rozvoje sídla a souvisejících návazností se nepředpokládá, že ve změně č. 1 ÚP Písek budou vymežovány plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

D.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

S ohledem na rozsah řešených změn, velikost řešených území, na základě zjištěných skutečností a dalších informací týkajících se rozvoje sídla a souvisejících návazností se nepředpokládá, že ve změně č. 1 ÚP Písek budou vymežovány plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

D.3 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

S ohledem na rozsah řešených změn, velikost řešených území, na základě zjištěných skutečností a dalších informací týkajících se rozvoje sídla a souvisejících návazností se nepředpokládá, že ve změně č. 1 ÚP Písek budou vymežovány plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Vzhledem k jednoznačným územním podmínkám nebude změna č. 1 územního plánu Písek obsahovat varianty řešení.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 1 ÚP Písek bude zpracována v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími vyhláškami a s ostatními právními předpisy. Změna č. 1 ÚP Písek bude vydána formou opatření obecné povahy.

Požadavky na obsah změny č. 1 územního plánu Písek

Textová část:

Textová část bude zpracována v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci

a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění. Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.

Grafická část:

Grafická část bude zpracována v souladu s § 16 ve vazbě na § 13 a přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v rozsahu měněných částí ÚP Písek. Bude obsahovat tyto výkresy:

- výkres základního členění území	1 : 5 000
- hlavní výkres	1 : 5 000
- koordinační výkres	1 : 5 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000
- výkres širších vztahů	1 : 50 000

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. Případné odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Další požadavky na grafickou část – veškeré výkresy změny č. 1 ÚP Písek budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou. Důsledně budou označeny jednotlivé funkční plochy příslušnými kódy. Bude zvoleno nezaměnitelné a rozpoznatelné grafické vyjádření jednotlivých jevů. V rámci změny č. 1 nebude měněna koncepce ÚP Písek a bude zachováno rozdělení druhů funkčních ploch vymezených v ÚP Písek.

Počet vyhotovení:

pro společné jednání	1 vyhotovení
pro veřejné projednání (popř. i pro opakované)	1 vyhotovení
výsledný návrh změny	4 vyhotovení

Zároveň bude každá fáze předána v digitální formě, a to ve formátu.pdf, čistopis též v nativních formátech.

Po vydání změny č. 1 ÚP Písek bude projektantem vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání změny, a to ve čtyřech vyhotoveních.

Požadavky pro odevzdání výkresů v digitální podobě:

Bude použit souřadnicový systém S – JTSK Křovák EastNorth.

Pro systém Gis:

Projektant odevzdá digitální podobu grafické části ÚPD ve formátu shapefile (.shp) včetně metadat - popisných informací o datech, které jsou součástí shp soubor (.xml). Dále bude dokumentace odevzdána ve formátu .jpg nebo .pdf.

Pro systém CAD:

Projektant odevzdá digitální podobu grafické části ÚPD ve formátu .dwg (příp. .dgn) dle použitého software, včetně všech použitých externích referencí. Dále bude dokumentace odevzdána ve formátu .jpg nebo .pdf.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Návrh změny č. 1 ÚP Písek bude důsledně respektovat přírodní park Písecké hory, nadregionální, regionální a lokální systém ekologické stability a veškeré významné krajinné prvky v území.

Odůvodnění ve vztahu k příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

1. OBSAH KONCEPCE, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA:

a. účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce
Změna č. 1 ÚP Písek nebude obsahovat varianty řešení
b. míru, v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje
Podrobnost změny č. 1 ÚP Písek je dána jejím měřítkem 1:5000 a dále § 43 odst. 3 stavebního zákona. Územní plán je v prvé řadě koncepčním materiálem a jeho náplní není řešit konkrétní stavby a zařízení, ale vymezovat plochy a koridory pro jejich umístění. <ul style="list-style-type: none">▪ V rámci změny č. 1 ÚP Písek budou převážně řešeny rozvojové plochy pro bydlení.▪ Při návrhu případných dalších ploch pro výrobu a skladování je nutno vzít v úvahu možné negativní vlivy (např. eventuální zvýšení dopravy, hluku nebo prašnosti) a stanovit podmínky pro jejich eliminaci.▪ ÚP Písek stanoví, ve kterých plochách nezastavěného území je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Na této koncepci nebude změnou č. 1 ÚP Písek nic měněno.▪ Bude řešen problém začlenění navrhovaných zastavitelných ploch a staveb na nich do území a to jak v návaznosti na stávající zastavěné území, tak v návaznosti na volnou krajinu, tj. nezastavěné území.▪ Nové a vhodné rozvojové plochy pro bydlení zajistí rozvoj sídel a zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel. Nové rozvojové lokality by měly být navrženy v návaznosti na urbanistickou strukturu sídel a s ohledem na krajinu.▪ V rámci změny č. 1 ÚP Písek bude posuzován způsob likvidace odpadních a dešťových vod u nově navrhovaných ploch.▪ Změna č. 1 ÚP Písek bude respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu.
c. míru, v jaké ovlivňuje jiné koncepce
Změna č. 1 ÚP Písek neovlivní jiné koncepce. Naopak změna č. 1 ÚP Písek bude respektovat PÚR ČR i ZÚR Jihočeského kraje a další koncepční materiály Jihočeského kraje.
d. význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje
Zadání neobsahuje požadavky na záměry, které by měly mít vliv na uplatnění požadavků na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. ÚP Písek, s ohledem na zajištění souladu s cíli a úkoly územního plánování, obsahuje požadavky na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje území. Na této koncepci nebude změna č. 1 ÚP Písek nic měnit. Změna č. 1 ÚP Písek bude zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a taktéž ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Dále jedním z úkolů územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

e. vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálně-ekonomických aspektů)

Jak je uvedeno v předchozím bodě, jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a taktéž ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. ÚP tak pro zajištění souladu s cíli územního plánování musí tento cíl plně respektovat.

Stanovené koncepce ÚP Písek, zejména základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně a koncepce uspořádání krajiny jsou tomuto cíli podřízeny, tzn. rozvojem území obce a jeho prostorovým uspořádáním a taktéž využíváním krajiny by nemělo docházet k ohrožení udržitelného rozvoje území. ÚP Písek v souladu s cíli územního plánování hodnoty přírodní, kulturní a civilizační v území dále rozvíjí.

Na této koncepci nebude změna č. 1 ÚP Písek nic měnit.

f. problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci

ÚP Písek zohledňuje problémy vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Písek. Změna č. 1 bude respektovat navrhovaný způsob řešení problémů.

Pro potřeby zadání změny č. 1 ÚP Písek bylo

- provedeno vyhodnocení stávající územně plánovací dokumentace.
- provedeno místní šetření

Z tohoto vyloučily následující požadavky nebo problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, zejména:

- Při návrhu případných dalších ploch pro výrobu a skladování je nutno vzít v úvahu možné negativní vlivy (např. eventuální zvýšení dopravy, hluku nebo prašnosti) a stanovit podmínky pro jejich eliminaci.
- Dodržet koncepci ÚP Písek, který stanoví, v jakých plochách nezastavěného území je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚP Písek bude řešení výše uvedených problémů s ohledem na podrobnost náležející územnímu plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) prověřovat.

g. význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví (např. plány a programy v oblasti odpadového hospodářství nebo ochrany vod).

ÚP Písek obsahuje koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, v níž je řešena mimo jiné technická infrastruktura (např. odkanalizování území, zásobování vodou, nakládání s odpady). Návrh těchto koncepcí zohledňuje platné právní předpisy České republiky. Tímto respektováním je tak zajištěno zohlednění právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví implementovaných do právních předpisů České republiky.

Změna č. 1 ÚP Písek bude přijatou koncepcí plně respektovat.

2. CHARAKTERISTIKA VLIVŮ KONCEPCE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A VEŘEJNÉ ZDRAVÍ A CHARAKTERISTIKA DOTČENÉHO ÚZEMÍ, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA:**a. pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu**

Změnou č. 1 ÚP Písek bude změněn ÚP Písek, který je zpracován na neurčitou dobu. Může však být v budoucnu měněn s ohledem na stav území. Vliv ÚP Písek na životní prostředí a veřejné zdraví tak není časově ohraničen.

b. kumulativní a synergickou povahu vlivu

S ohledem na fázi zadání změny č. 1 ÚP Písek, které klade požadavky na prověření vymezení ploch, nelze jednoznačně určit, zdali realizace záměrů v konkrétně vymezených plochách přinese kumulativní a synergické vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Zhodnocení možných kumulativních a synergických jevů tak bude provedeno ve fázi návrhu změny č. 1 ÚP Písek.

c. přeshraniční povahu vlivu
Záměry obsažené ve změně č. 1 ÚP Písek nebudou mít přeshraniční vliv.
d. rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích)
ÚP Písek je zpracován v souladu s úkoly územního plánování definovanými v § 19 stavebního zákona. Jedním z těchto úkolů je vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Pro zajištění splnění tohoto úkolu územní plán Písek obsahuje stanovení podmínek ochrany před povodněmi a protierozní opatření. Změna č. 1 ÚP Písek bude plně respektovat koncepci vyplývající z ÚP Písek.
e. závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen)
Změna č. 1 ÚP Písek nebude vymezovat záměry, které by mohly mít negativní vliv na obyvatele řešeného území. Jak z výše uvedeného vyplývá, snahou ÚP Písek je nastavit takové podmínky v území, které povedou k zachování, případně zlepšení stavu území. Stejným způsobem bude řešena i změna č. 1 ÚP Písek.
f. důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:
I. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví,
II. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace,
III. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot,
IV. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání.
Ad I. Na území obce zasahuje přírodní park Písecké Hory. ÚP Písek vymezuje zastavitelné plochy prioritně mimo toto území. Definování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití tuto skutečnost dostatečně zohledňuje, tzn., definované podmínky připouští pouze takové využití, které povede k zachování, udržení či zvýšení funkčnosti daného území a nepřipouští jakékoliv využití, které by podstatně omezilo nebo zhoršilo aktuální či potenciální funkčnost a stav daného území. Dále ÚP Písek definuje v souladu s ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona koncepci ochrany a rozvoje hodnot území, tzn. ochranu a rozvoj hodnot přírodních, kulturních a civilizačních. Změna č. 1 ÚP Písek bude plně respektovat koncepci vyplývající z ÚP Písek.
Ad II. Město Písek má 29.838 obyvatel, hustota obyvatel dosahuje hodnoty 472 obyvatel na km ² . Z hlediska vývoje počtu obyvatel dochází od roku 2001 k postupnému, ale velmi mírnému, přírůstku (v roce 2001 29.733 obyvatel). Do budoucna město Písek představuje zajímavý potenciál z hlediska bydlení. Z hlediska postavení města v sídelní struktuře se jedná o obec, kterou lze charakterizovat jako významné centrum regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání.
Město Písek se nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB1 Písecko - Strakonicko. Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OB1 jsou zpracovány v ÚP Písek a změna č. 1 ÚP Písek je bude respektovat.
Ad III. Správní území města Písek se podle územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Písek nachází v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší. Ve správním území obce Písek se nachází stará ekologická zátěž, stará důlní díla, skládky, plochy výroby a skladování a zemědělské výroby mající negativní vliv na své okolí. Tyto skutečnosti jsou podchyceny v ÚP Písek. V zadání změny č. 1 ÚP Písek není uplatněn požadavek vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B, ploch výroby a skladování nebo zemědělské výroby mající negativní vliv na své okolí nebo jiného záměru, který by mohl mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot.
Ad IV. Ve správním území města Písku se vyskytují půdy I., II., III., IV. a V. třídy ochrany. Z hlediska procentuálního zastoupení jsou ve správním území nejhojněji zastoupeny půdy s III. třídou ochrany (33 %) následované půdami V. třídy ochrany (29 %), půdami s II. třídou ochrany (25 %), půdami s IV. třídou ochrany (12 %) a půdami s I. třídou ochrany (1 %).

Z hlediska potenciální ohroženosti katastrů vodní erozí se půdy na území Písku jeví jako půdy mírně ohrožené.

Podíl zemědělského půdního fondu ve správním území města Písek dosahuje 35%.

Půdní fond je ve správním území města Písek v převážné míře zemědělsky využíván, cca 70% je využíváno jako orná půda. Zbývající část využívána jako trvalý travní porost, v minimálním rozsahu jako zahrady a ovocné sady.

g. dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

Na území města zasahuje v menší míře přírodní park Písecké hory. V řešeném území se vyskytují významné krajinné prvky (VKP) ze zákona. ÚP Písek vymezuje zastavitelné plochy prioritně mimo tato území. Podmínky využití ploch spadajících do území přírodního parku tuto skutečnost dostatečně zohledňují, tzn., definované podmínky připouští pouze takové využití, které povede k zachování, udržení či zvýšení funkčnosti daného území a nepřipouští jakékoliv využití, které by podstatně omezilo nebo zhoršilo aktuální či potenciální funkčnost a stav daného území.

Koncepci vyplývající z ÚP Písek bude změna č. 1 plně respektovat.

V zadání změny č. 1 ÚP Písek nejsou uplatněny požadavky na prověření záměrů, které by mohly mít možný negativní vliv na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví nebo na udržitelný rozvoj dotčeného území.

3. PŘEDPOKLÁDANÝ PŘÍNOS POSOUZENÍ KONCEPCE VE VZTAHU K POSOUZENÍ JINÝCH KONCEPCÍ ZPRACOVÁVANÝCH NA ODLIŠNÝCH ÚROVNÍCH V TÉŽE OBLASTI.

Změna č. 1 ÚP Písek bude respektovat Strategický plán rozvoje města Písku, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje, Koncepci optimalizace dopravní sítě na území Jihočeského kraje.

H. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K ZADÁNÍ A ZPŮSOB ŘEŠENÍ

Poznámka pořizovatele: z důvodu stručnosti a přehlednosti vyhodnocení připomínek obsahuje níže uvedený text vždy zásadní význam (jádro problému) uplatněných připomínek. Úplné znění připomínek je součástí dokladové části pořízení změny č. 1 ÚP Písek.

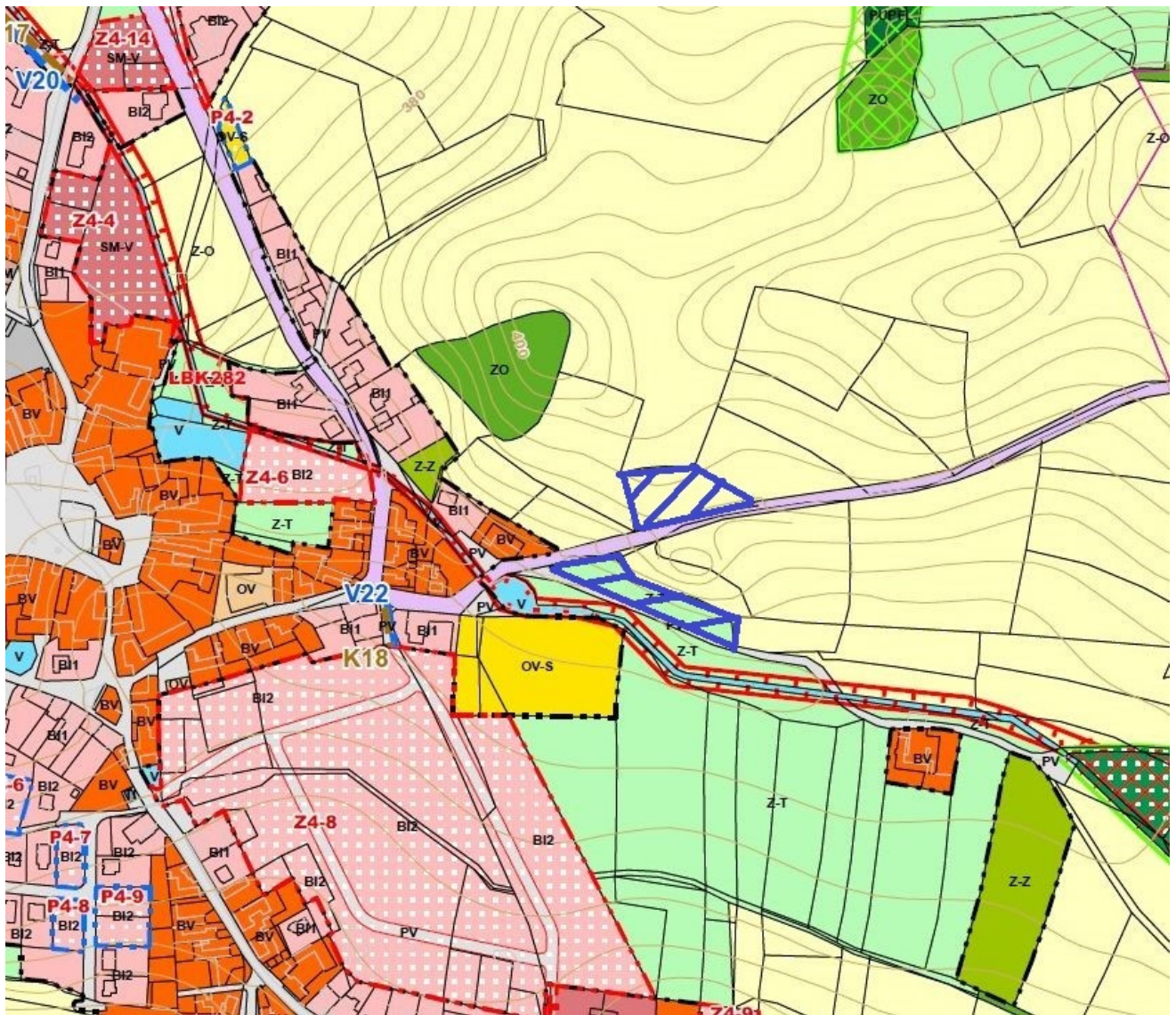
H.1 Žadatel

Žádost o změnu ÚP Písek týkající se pozemků p. č. 224/1 a 228 v k.ú. Smrkovice. Dle ÚP Písek je pozemek p.č. 228 zahrnut jako součást ploch zemědělských – orná půda a pozemek p.č. 224/1 zahrnut jako součást ploch zemědělských – trvalý travní porost. Tyto pozemky nebo jejich části zahrnout do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu.

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



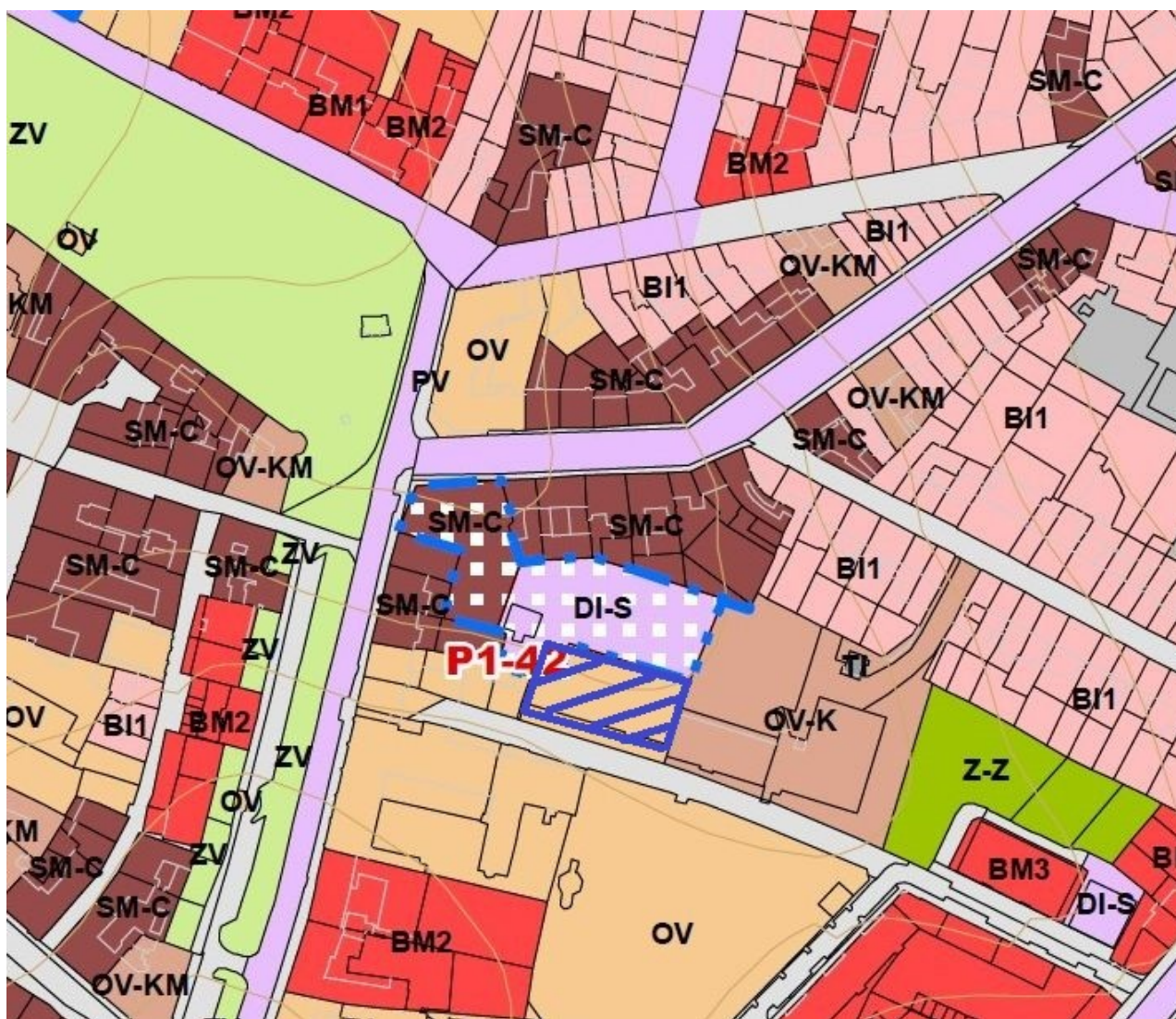
H.2 Město Písek

Na základě usnesení zastupitelstva města č. 236/16 ze dne 29.9.2016 týkající se zakázky „Zkapacitnění stávajících parkovacích ploch s respektováním budoucí zástavby nárožní proluky Žižkova – Komenského – projektová dokumentace“ žádost o změnu funkčního využití pozemku parc. st. č. 4786/1 k.ú. Písek ze stávající plochy OV (plochy občanského využití veřejné infrastruktury) na plochu OV-K (plochy občanského vybavení – komerční zařízení). Projektčním záměrem je umístit na tuto plochu kapacitní parkovací objekt.

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného posouzení zahrne v návrhu změny č. 1 pozemek jako součást plochy přestavby P1-42, a sice jako plochu OV-K. Zároveň projektant posoudí vhodnost zahrnutí do ploch OV-K i pozemek p.č. 1560/37 z důvodu ucelení vymezovaných ploch a jejich zkoordinování.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



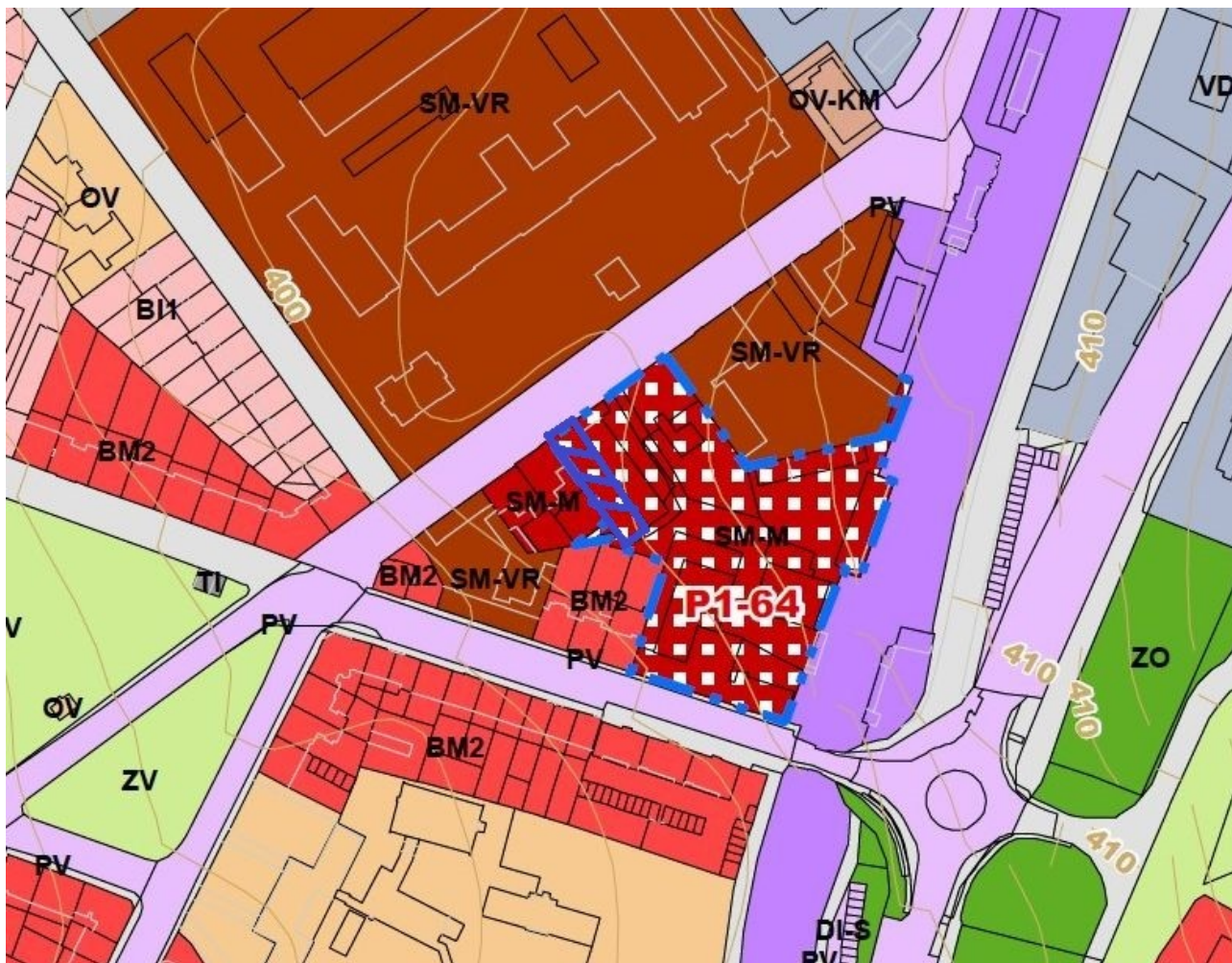
H.3 Žadatel

Žádost o úpravu maximální kapacity plochy přestavby P1-64 takovým způsobem, který umožní výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 1765/4 v k.ú. Písek.

Způsob řešení:

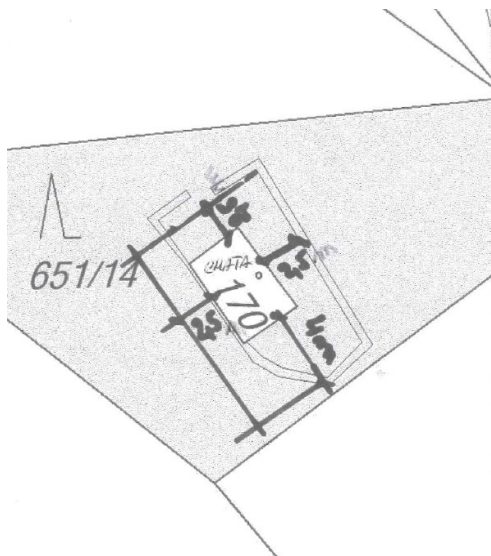
V ÚP Písek je pozemek zahrnut do ploch smíšených obytných městských (SM-M), které jsou součástí plochy přestavby P1-64. Pro tuto plochu je stanovena maximální kapacita využití – sociální služby 120 lůžek. Výstavba rodinného domu zde tak není možná. Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného posouzení zahrne v návrhu změny č. 1 pozemek do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu a zároveň tento pozemek vyjme z plochy přestavby P1-64. Případně postačí pouze úprava kapacity plochy přestavby P1-64.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



H.4 Žadatel

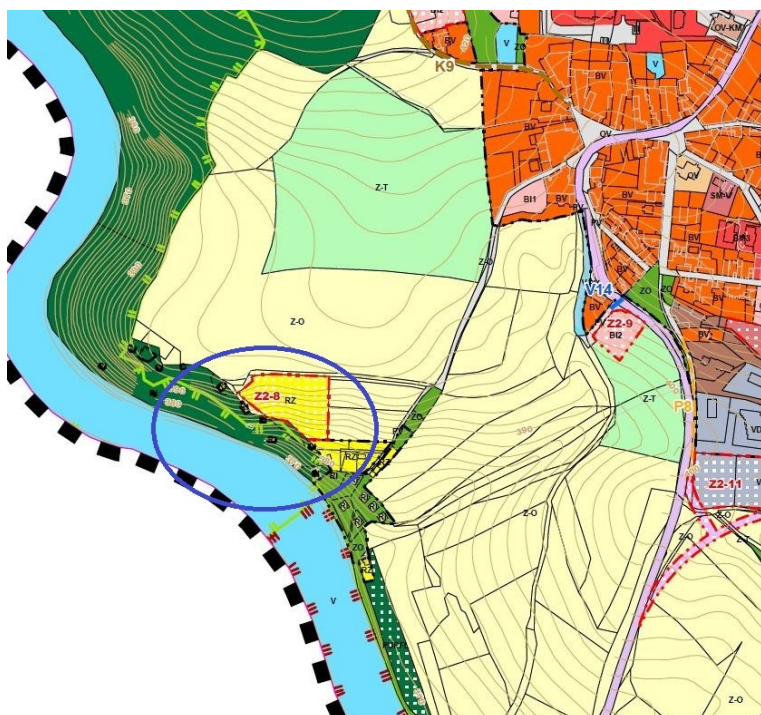
Žádost o zahrnutí části pozemku p.č. 651/14 v k.ú. Hradiště u Písku (rozsah vyplývá z přílohy) do ploch rekreace individuální (RI) a žádost o úpravu podmínek funkčního a prostorového uspořádání ploch RI, aby bylo možné předmětnou část pozemku p.č. 651/14 využít pro přístavbu ke stávajícímu objektu pro rekreaci na pozemku p.č.st. 170. Městský úřad Písek, odbor životního prostředí, předběžně odsouhlasil vyjmutí předmětné části pozemku z lesního půdního fondu.



Způsob řešení:

V ÚP Písek je předmětná část pozemku zahrnuta jako součást ploch lesních (PUPFL). Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného posouzení zahrne v návrhu změny č. 1 požadovanou část pozemku do ploch RI a zároveň vhodným způsobem upraví podmínky funkčního a prostorového uspořádání ploch RI v předmětné lokalitě. Popřípadě upraví výčet přípustných, resp. podmíněně přípustných, činností na plochách PUPFL v textové části ÚP Písek.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



H.5 Správa železniční dopravní cesty, s.o.

1. Řešeným územím jsou vedeny železniční tratě č. 200 Zdice – Protivín a č. 201 Tábor – Ražice. Požadujeme respektovat ochranná pásma těchto drah.

Způsob řešení:

Požadavek byl zpracován do zadání návrhu změny č. 1 ÚP Písek (kapitola A.5.1, Dopravní infrastruktura).

2. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách (v rámci návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Písek se jedná např. o návrhy na pořízení změny bod body č. 2, 4, 16 (*pozn. pořizovatele: žádosti jsou uvedeny v úvodu návrhu zadání změny č. 1 v kapitole I.*)) v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

Způsob řešení:

Návrh změny č. 1 bude respektovat ochranná pásma železničních tratí procházejících řešeným územím. Ochranné pásmo dráhy se dotýká 3 žádostí o změnu ÚP – kapitola I., žádosti č. 2, 4, 16. V případě, že projektant posoudí tyto záměry kladně a zahrne je do návrhu změny č. 1, budou pro tyto plochy zasažené hlukem v platnosti podmínky využití dle ÚP Písek kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch...“

3. V platných ZÚR Jihočeského kraje je vymezen koridor D67 pro elektrizaci železnice Písek – Břežnice, včetně veřejně prospěšné stavby. Koridor požadujeme respektovat.

Způsob řešení:

Všechny záměry a limity vyplývající ze ZÚR jsou obsaženy v ÚP Písek. Návrh změny č. 1 ÚP Písek bude zpracován v souladu s prioritami územního plánování Jihočeského kraje obsaženými v ZÚR, které mají vazbu na územně plánovací dokumentaci města Písek.

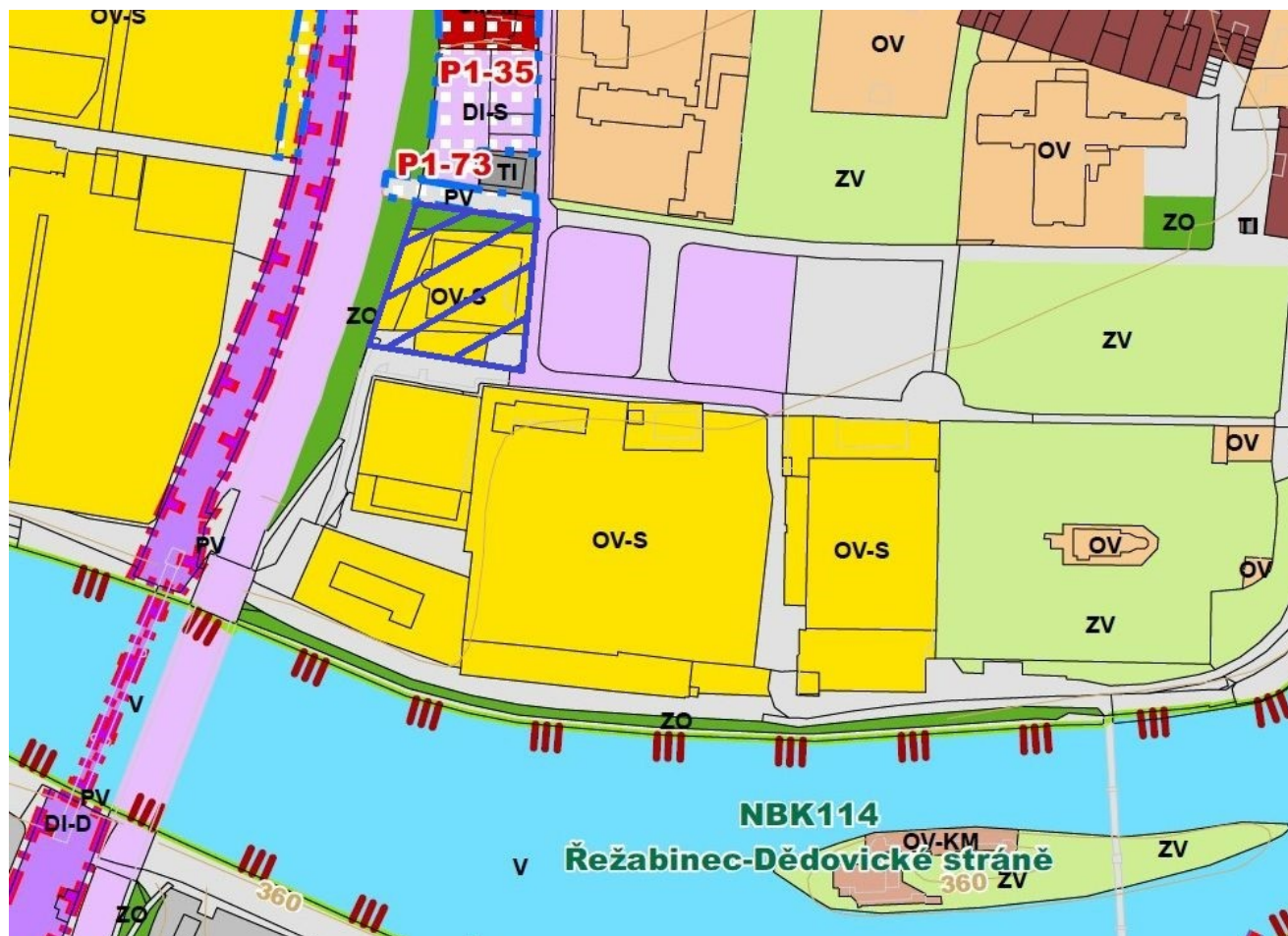
H.6 Sbor církve bratrské v Písku – Elim

Žádost o změnu ÚP Písek týkající se pozemků p. č. 297/2, 296/2, 297/26, 297/30, 297/6, st. 6707 a části pozemku p.č. 297/1 v k.ú. Písek. Předmětné pozemky zahrnout do ploch občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV).

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného posouzení zahrne v návrhu změny č. 1 pozemek do ploch OV. Požadovaná část pozemku p.č. 297/1 bude ponechána v plochách zeleně ochranné a izolační. V těchto místech není žádoucí snižovat podíl veřejné zeleně.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



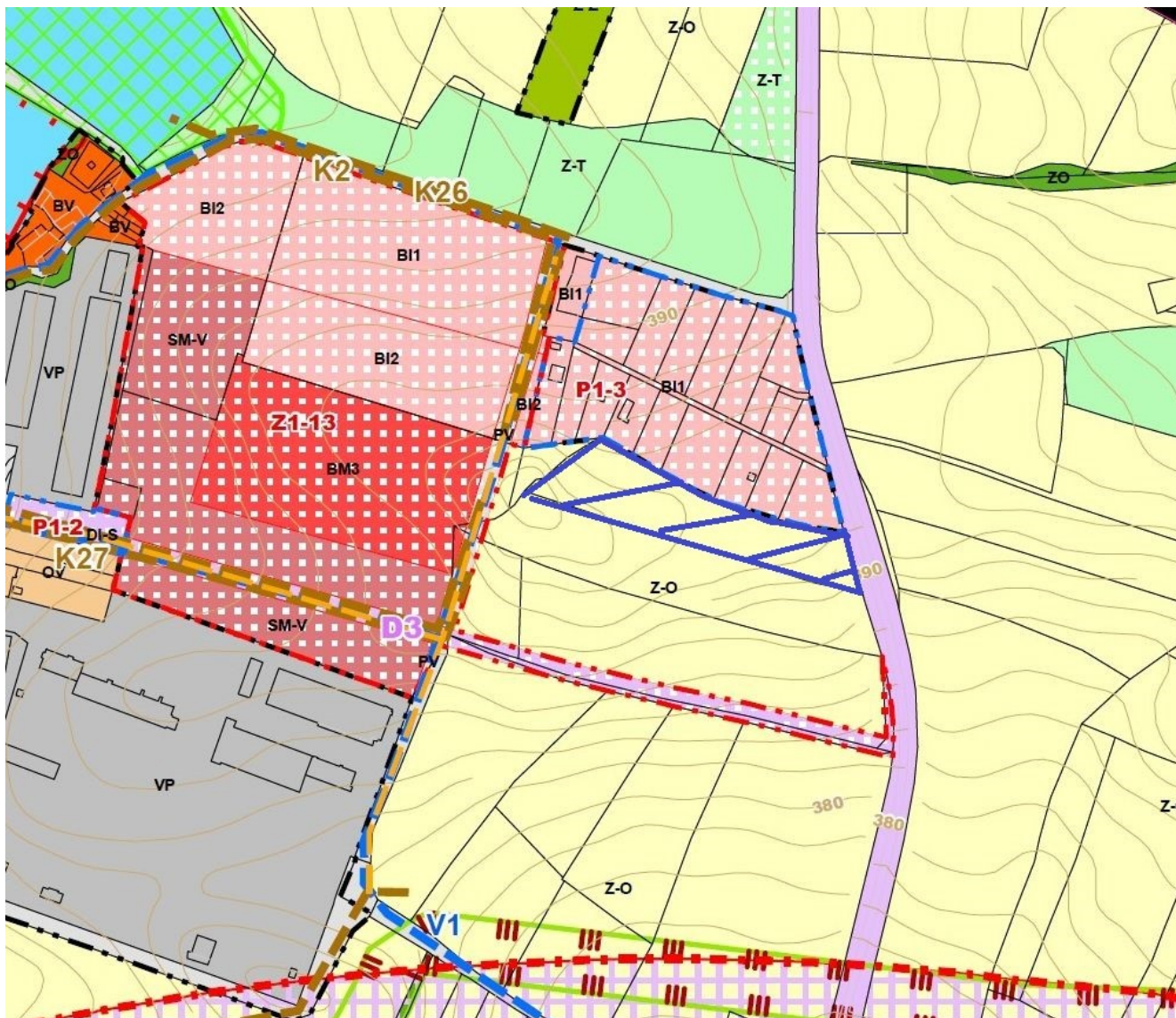
H.7 Žadatel

Žádost o zahrnutí pozemku p.č. 487 v k.ú. Písek do ploch bydlení v rodinných domech.

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. Žádost souvisí s návrhy na změnu ÚP uvedenými v kapitole II., body č. 2 a 3.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



H.8 Ředitelství silnic a dálnic

1. V kapitole I. máme k návrhovým plochám tyto připomínky:

- Lokality 2, 4 a 16 mohou být zasaženy negativními vlivy provozu na silnicích I. tř., a proto musí být řešeny jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/investorů v předmětné lokalitě, nikoliv ŘSD ČR.

Způsob řešení:

Návrh změny č. 1 bude respektovat ochranná pásma komunikací procházejících řešeným územím. Ochranné pásmo silnice I. třídy se dotýká 3 žádostí o změnu ÚP – kapitola I., žádosti č. 2, 4, 16. V případě, že projektant posoudí tyto záměry kladně a zahrne je do návrhu změny č. 1, budou pro tyto plochy zasažené hlukem v platnosti podmínky využití dle ÚP Písek kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch...“

- Lokality 4, 13 a 16 musí být dopravně napojeny pomocí silnici nižších tříd. Nová přímá napojení na silnice I. tř. nebudou umožněna.

Způsob řešení:

U těchto lokalit není uvažováno s přímým napojením na silnici I. tř. Požadavek byl zpracován do zadání návrhu změny č. 1 ÚP Písek (kapitola A.5.1, Dopravní infrastruktura).

2. V kapitole II. máme k návrhovým plochám tyto připomínky:

- Lokality 2 a 3 se nacházejí v blízkosti koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silnice I/29, proto mohou být v budoucnu zasaženy negativními vlivy z provozu na silnici I/29. Platí pro ně podmínka splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/investorů v předmětné lokalitě, nikoliv ŘSD ČR.

Způsob řešení:

V případě, že projektant posoudí záměry uvedené v kapitole II., body 2 a 3, kladně a zahrne je do návrhu změny č. 1, budou pro tyto plochy zasažené hlukem v platnosti podmínky využití dle ÚP Písek kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch...“

- Lokality 2 a 3 nebude umožněno připojit na budoucí silnici I/29 v přímém napojení.

Způsob řešení:

U těchto lokalit není uvažováno s přímým napojením na silnici I. tř. Požadavek byl zpracován do zadání návrhu změny č. 1 ÚP Písek (kapitola A.5.1, Dopravní infrastruktura).

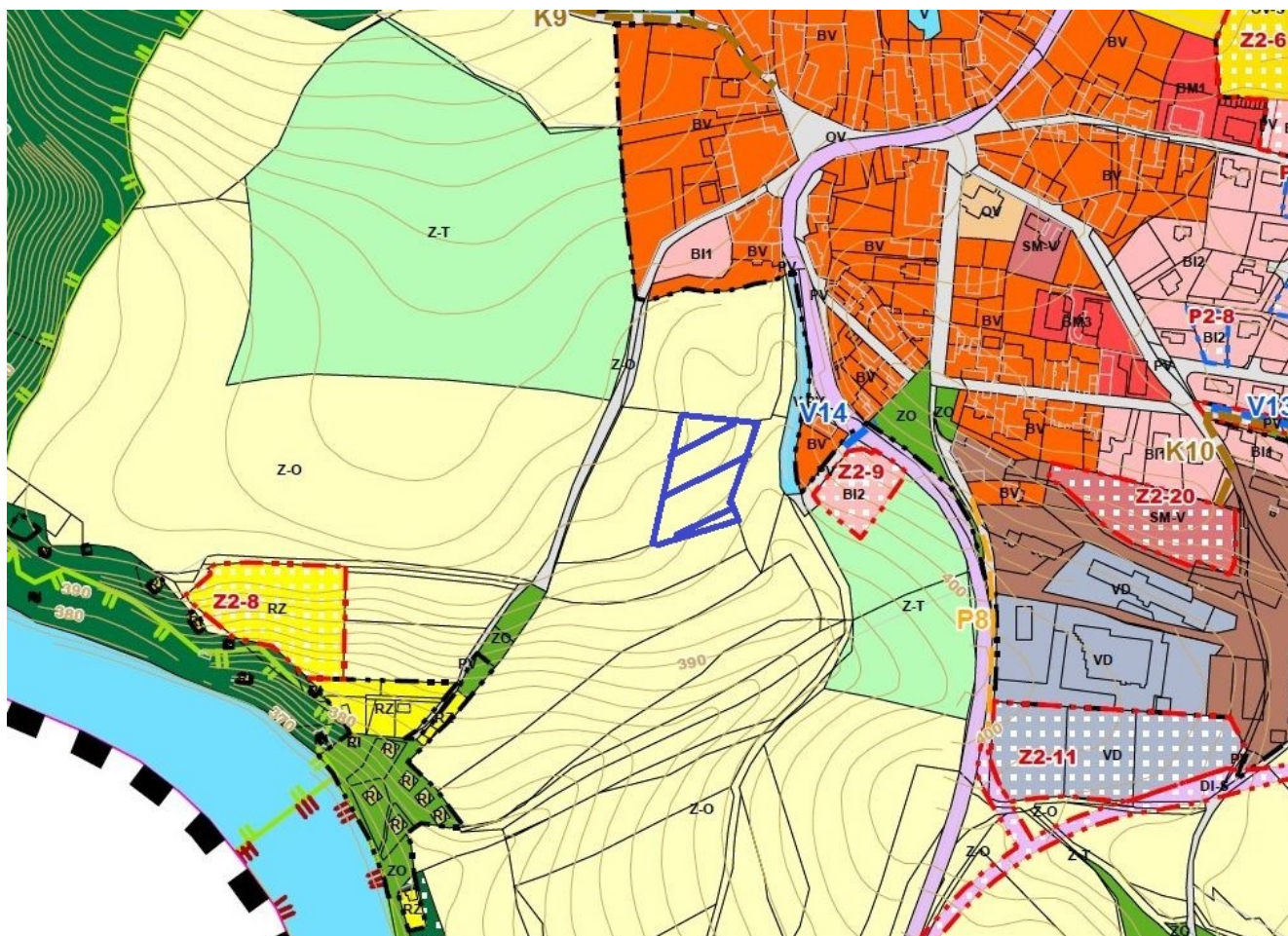
H.8 Žadatel

Navrhovatel požaduje, aby pro změnu ÚP v k.ú. Hradiště u Písku na základě žádosti o zahrnutí pozemku p.č. 1/8 do ploch zemědělských – zahrady a sady, popř. do ploch umožňujících individuální rekreaci, byla vybrána varianta zahrnutí do změny i další sousední pozemky, tzn. i část našeho pozemku p.č. 1/9 dle nákresu z veřejné vyhlášky.

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. Žádost souvisí s návrhem na změnu ÚP uvedeným v kapitole II., body č. 1.

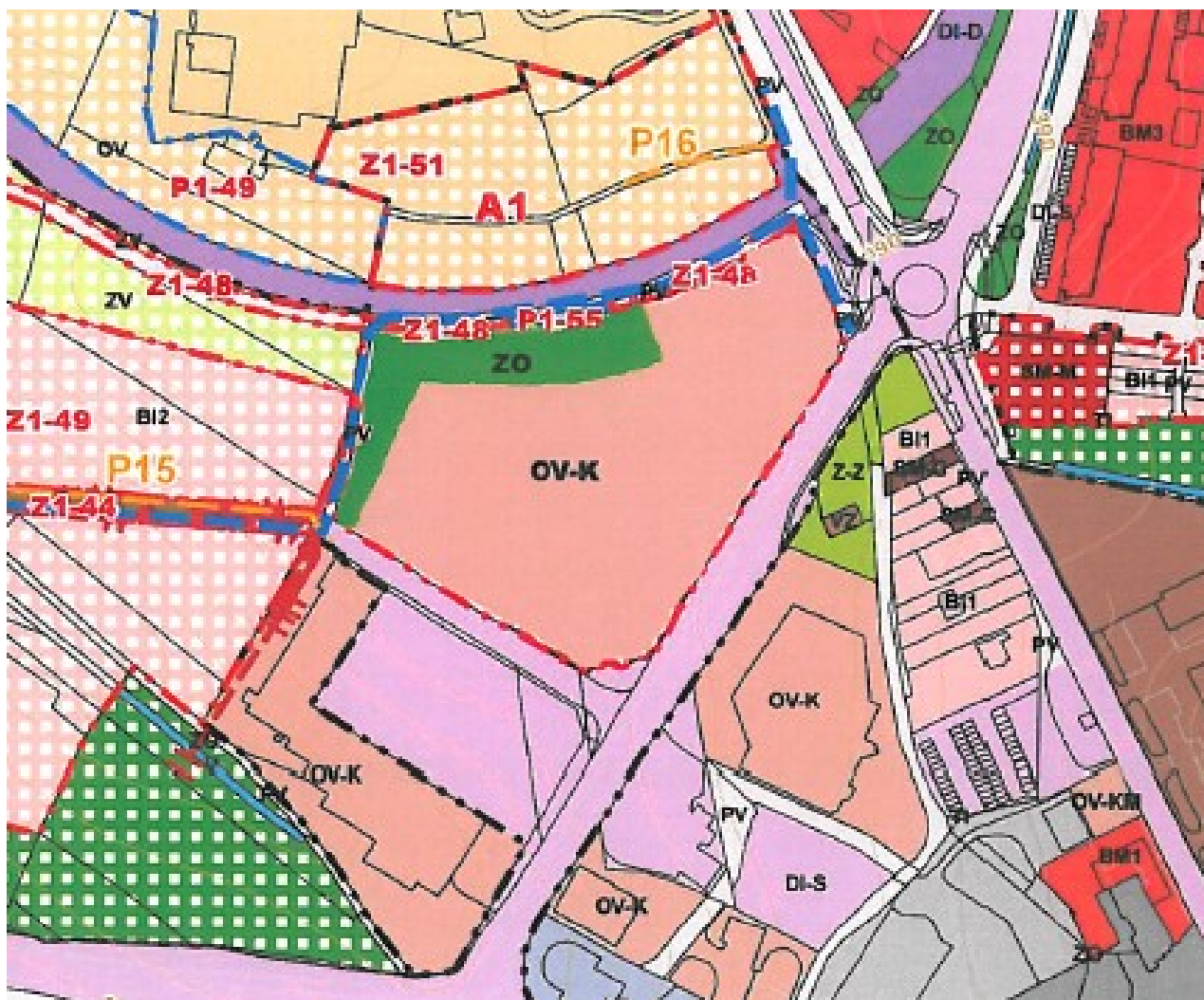
Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



H.9 InterCora, spol. s r.o.

Žádost o přeřazení území tvořeného zastavitelnou plochou Z1-50, jejichž součástí jsou návrhové plochy bydlení v rodinných domech (BI2), návrhové plochy smíšené výrobní (SM-VR) a plochy veřejných prostranstvích (PV). Součástí území jsou dále přilehlé návrhové plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (BI1) a plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z). Toto území bude využito pro koordinovanou investici jediného zkušeného investora.

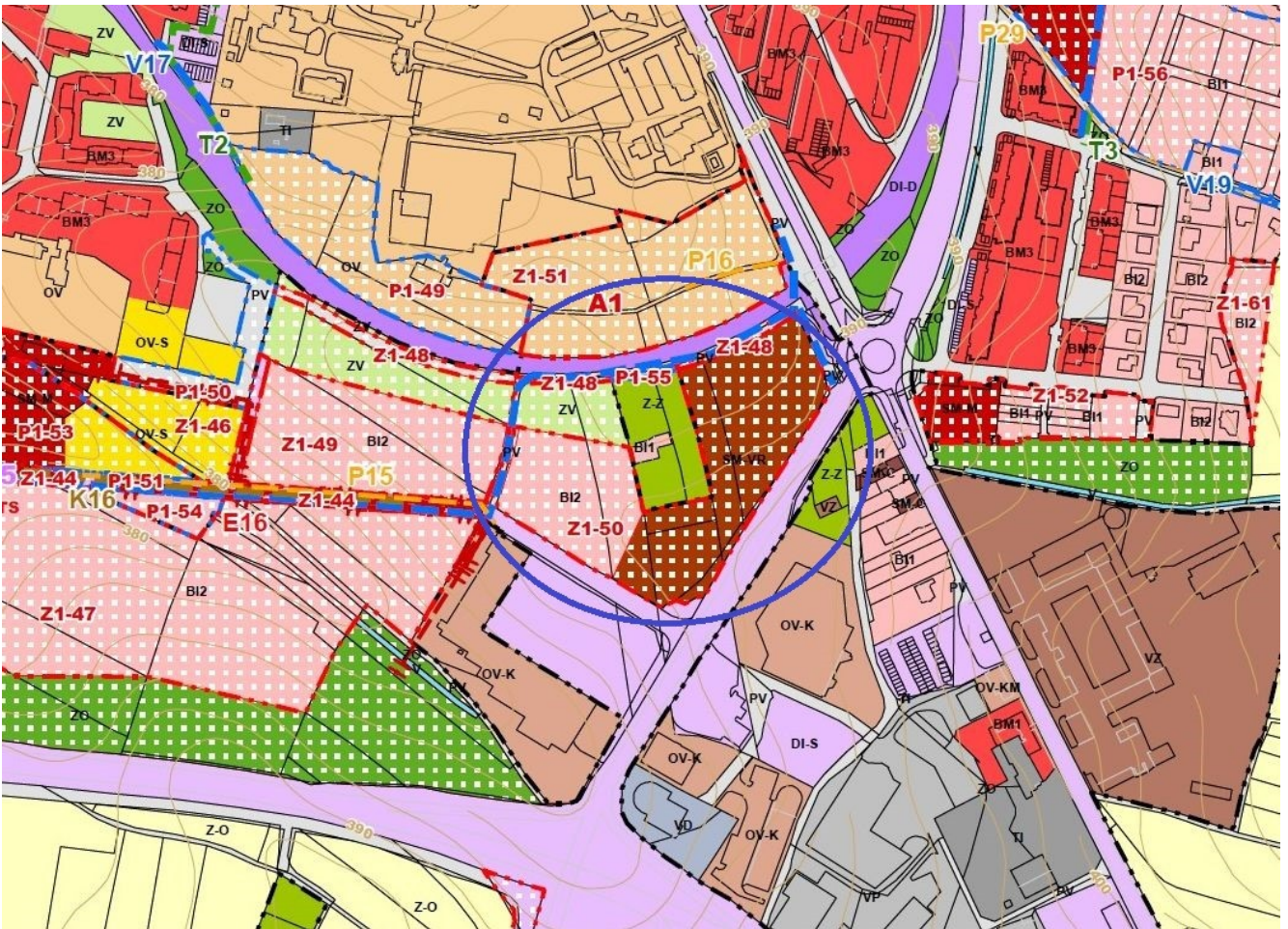
Navrhovatel požaduje zahrnutí pozemků, které jsou součástí výše popsaného území, do ploch občanského vybavení – komerční zařízení (OV-K) a ploch zeleně ochranné a izolační (ZO), viz. níže přiložený návrh. Zároveň požaduje v souvislosti s úpravou vymezených ploch o úpravu indexu zastavitelné plochy Z1-50, tak, aby umožnila záměr investora.



Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného posouzení zahrne v návrhu změny č. 1 pozemky do ploch OV-K a ZO, popř. zeleně na veřejných prostranstvích (ZV), částečně zahrnutých do zastavitelné plochy Z1-50 a částečně do nové plochy přestavby v místě stabilizovaných ploch BI1 a Z-Z. Zároveň projektant posoudí a upraví kapacitu využitelnosti zastavitelné plochy Z1-50 a stanoví kapacitu pro novou plochu přestavby.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



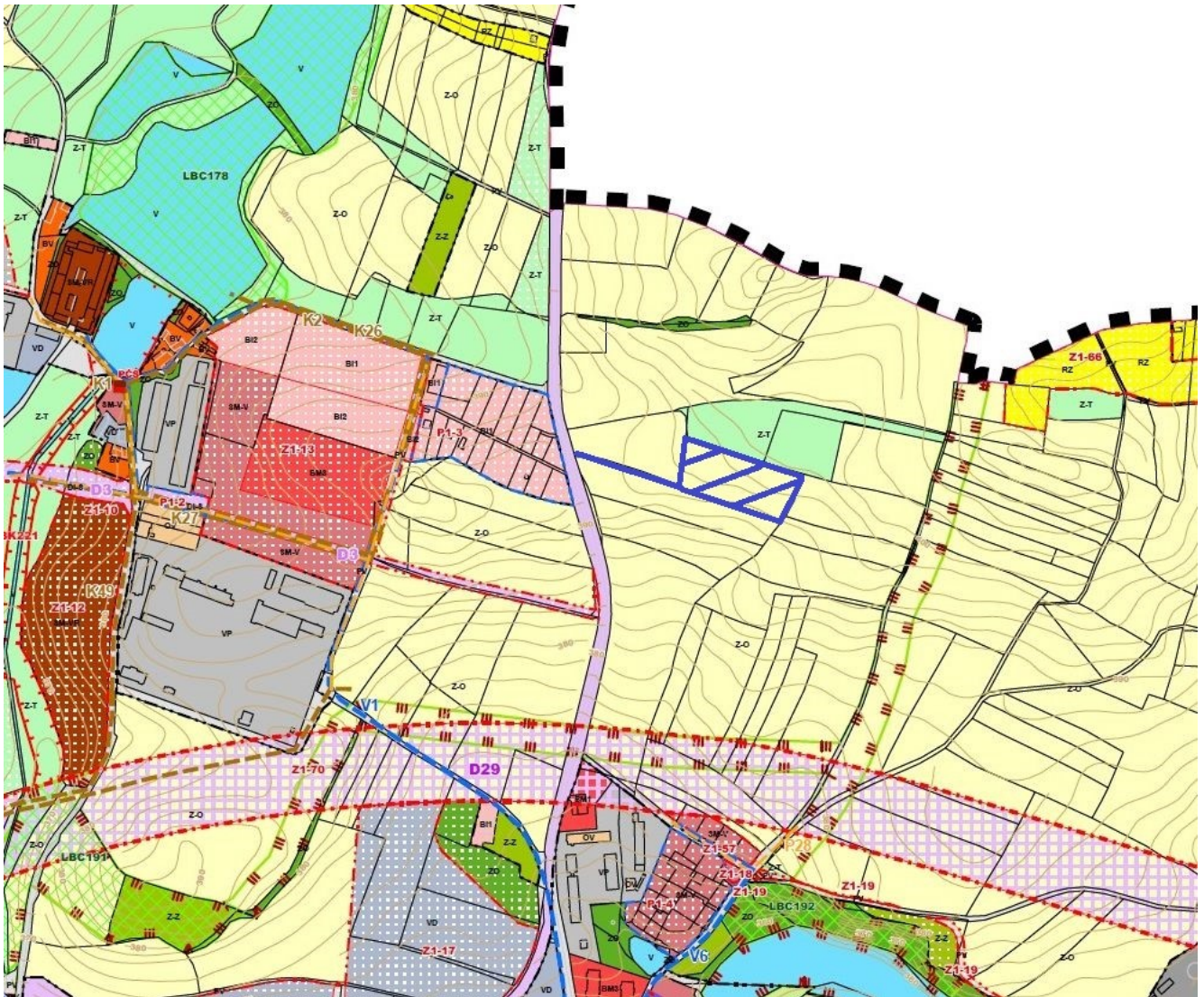
H.10 Žadatel

Žádost o zahrnutí pozemku p.č. 476/3 v k.ú. Písek do ploch bydlení v rodinných domech.

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



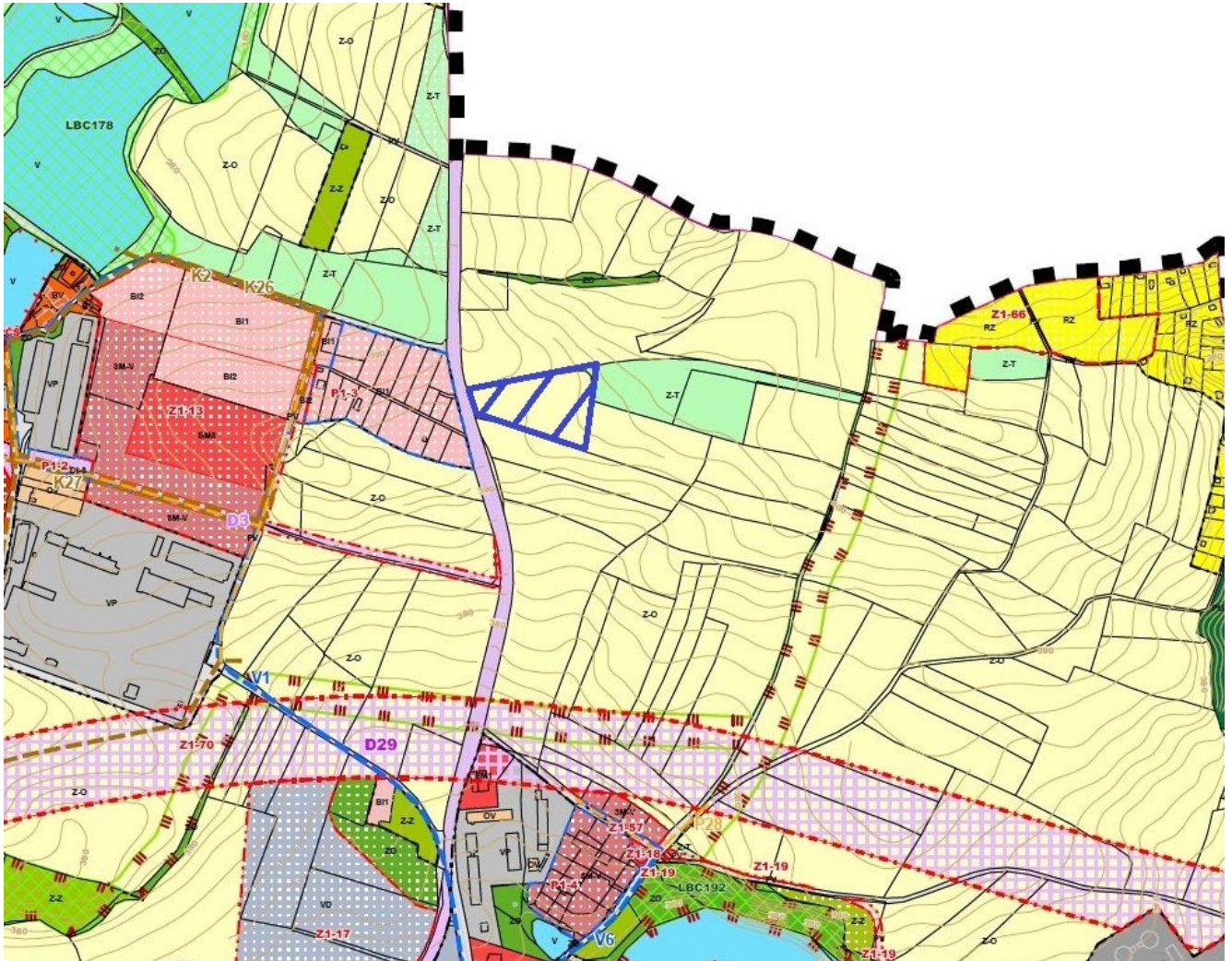
H.11 Žadatel

Žádost o zahrnutí pozemků p.č. 483/9 a 469/3 v k.ú. Písek do ploch bydlení v rodinných domech.

Způsob řešení:

Projektant posoudí záměr z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území.

Výřez z hlavního výkresu ÚP Písek vztahující se k uplatněné připomínce:



H.12 s.n.o.p. cz a.s.

Žádost o změnu podmínky prostorového uspořádání, vztahující se k zastavěnosti pozemku, resp. areálu, pro veškeré plochy výroby a skladování. Požadavek na stanovení nového poměru zastavitelných ploch a ploch zeleně, a to v poměru 80:20.

Pokud nebude stanoven tento poměr pro všechny plochy výroby a skladování, navrhovatel požaduje vypuštění podmínky prostorového uspořádání, vztahující k zastavěnosti pozemku, resp. areálu, pro pozemky p.č. 2639/1, 2639/12, 2639/13 v k.ú. Písek.

Způsob řešení:

Projektant posoudí připomínku z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného posouzení upraví v rámci změny č. 1 textovou část ÚP Písek.

Použité zkratky:

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JČ	jihočeský
LBK	lokální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
NBK	nadregionální biokoridor
NKP	nemovité kulturní památky
OP	ochranné pásmo
OV	občanská vybavenost
OZ	ochranná zóna
P+R	průzkumy a rozborů
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RBC	regionální biocentrum
RP	regulační plán
TS	trafostanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPnSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje