

# **Územní plán BOHOSTICE Odůvodnění**

**NÁVRH PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ**

21.10.2025

Změny oproti návrhu pro společné a veřejné projednání jsou vyznačeny žlutým podbarvením

**Obsah:**

A.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	4
B.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona .....	8
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	14
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ..	36
E.	Vyhodnocení souladu se zadáním .....	45
F.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	48
G.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	49
H.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	50
I.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....	51
J.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	60
K.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	61
L.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....	62
M.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	63
N.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	86

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	územní plán
etapa:	<b>NÁVRH PRO OPAKOVANÉ PROJEDNÁNÍ</b>
pořizovatel:	Obecní úřad Bohostice
sídlo:	Bohostice 55, 262 31 Milín
určený zastupitel:	Růžena Králová, starosta obce
oprávněná úřední osoba:	Ing. ach. Radek Boček
<b>zpracovatel:</b>	<b>ATELIÉR BOČEK, s.r.o.</b>
zodpovědný projektant:	Ing. arch. Radek Boček
číslo autorizace:	03 094
sídlo firmy:	Na Rozmezí 209, 397 01 Písek

## OBSAH DOKUMENTACE:

### textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Bohostice
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Bohostice

### grafická část dokumentace:

#### Výroková část:

- výkres základního členění území 1: 5 000
- hlavní výkres 1: 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

#### Odůvodnění územního plánu:

- koordinační výkres 1: 5 000,
- výkres širších vztahů 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000.

## A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- [1] Usnesení o pořízení nového územního plánu Bohostice bylo přijato dne 18.6.2023 pod č. usnesení 10/2023, kdy zastupitelé obce schválili pořízení nového územního plánu dle jednotného datového modelu Ministerstva pro místní rozvoj pro tvorbu územních plánů. Následně dne 14.7.2023 Obecní úřad Bohostice, jako pořizovatel nového územního plánu, vypracoval návrh zadání tohoto územního plánu. Tento návrh zadání byl dne 14.7.2023 odeslán na dotčené orgány a na Krajský úřad Středočeského kraje s žádostí o stanoviska NATURA/SEA a s žádostí o uplatnění dalších požadavků dotčených orgánů. V žádosti bylo stanoveno, že do 30 dnů od obdržení návrhu, tj. do 13.8.2023 včetně, mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů, kdy v téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele stanovisko (SEA), sousední obce mohou uplatnit podněty. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, kterou byl doručen návrh tohoto zadání. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Bohostice dne 14.7.2023, byla doručena dne 29.7.2023, a stanovila, že do 15 dnů ode dne doručení (nastává dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení), tj. do 13.8.2023 včetně, může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky, kdy k připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží. Během projednání návrhu zadání bylo uplatněno celkem 11 stanovisek nebo požadavků dotčených orgánů (Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Ministerstvo obrany, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Ministerstvo dopravy, Krajský úřad Středočeského kraje – NATURA, Krajský úřad Středočeského kraje – souhrnné vyjádření, Ministerstvo vnitra ČR, Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl.m. Praha, Ministerstvo životního prostředí), kdy všechny byla vyhodnocena v příloze č. 1 návrhu zadání. Během projednání bylo uplatněno 5 požadavků dotčených investorů, dotčených vlastníků, sousedních obcí, nebo jiných subjektů. Zastupitelstvo obce Bohostice schválilo zadání nového územního plánu dne 27.8.2023 pod č. usnesení 12/2023.
- [2] Následně proběhlo poptávkové řízení na zhotovitele územního plánu Bohostice, kdy byly obeslány 3 projektové nebo urbanistické ateliéry prokazatelně zpracovávající územní plány obcí v rekreačních lokalitách kolem Orlické, Lipenské nebo Slapské přehrady. Poptávkové řízení vyhrála společnost ATELIÉR BOČEK s.r.o., která nabídla nejnižší cenu za zhotovení nového územního plánu. Následně, dne 31.5.2024 projektant předal návrh územního plánu Bohostice pro společné projednání. Pořizovatel jej vrátil k dopracování ohledně vymezení zastavitelných ploch na jižním okraji obce v lokalitě Mojnín a s požadavkem na doplnění dopravního napojení této lokality ze stávající místní komunikace od jihu. Následně pořizovatel dne 14.7.2024 předal znovu dopracovanou dokumentaci, která již byla vedením obce akceptována, pouze s požadavkem na doplnění již stávající plochy obecního kempu v lokalitě Lavičky. V mezidobí, od 1.7.2024, ale přestalo platit tzv. přechodné období pro výkon územně

plánovacích činností a projektant tedy musel upravit strukturu textové části a terminologie ploch s rozdílným způsobem využití do podoby vyžadované novým stavebním zákonem (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění) a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Následně tedy předal upravenou dokumentaci dne 5.9.2024.

- [3] Poté pořizovatel zahájil společné a veřejné projednání územního plánu Bohostice dle ust. §§ 94-96 nového stavebního zákona. Dne 5.2.2025 pořizovatel rozeslal na dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Středočeského kraje písemnost „Oznámení místa a doby konání společného projednání návrhu územního plánu Bohostice“, kterou jednak doručil dokumentaci územního plánu Bohostice pro toto projednání a dále stanovil, že společné projednání návrhu územního plánu Bohostice proběhne ve čtvrtek 27.2.2025 od 9:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Bohostice, kdy dle ust. § 94 odst. 3 nového stavebního zákona dotčené orgány uplatní do 15 dnů ode dne konání společného jednání, tj. do 14.3.2025 včetně, svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a vyjádření k vyhodnocení vlivů (to se zde nezpracovává) a kdy ve stejné lhůtě mohou dotčené orgány a obec Bohostice, Krajský úřad Středočeského kraje a sousední obce uplatnit připomínky. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 5.2.2025 vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Bohostice, dne 20.2.2025 doručena a která stanovila, kromě místa a času veřejného projednání, které proběhlo ve čtvrtek 27.2.2025 od 15:30 v zasedací místnosti Obecního úřadu Bohostice, také to, že dle ust. § 97 nového stavebního zákona do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace, tj. do 14.3.2025 včetně, kdy k připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží, dále že připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou a kdy vyhláška upozornila občany, že proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu. Následně proběhlo společné projednání návrhu územního plánu a poté také veřejné projednání, kdy z obou projednání pořizovatel zpracoval písemný zápis dokládající průběh obou jednání, kdy tyto zápisy jsou uloženy v dokladové části pořízení tohoto územního plánu. Během společného projednání bylo uplatněno celkem 9 stanovisek dotčených orgánů (Ministerstvo vnitra ČR, Ministerstvo dopravy, Městský úřad Příbram – Odbor životního prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo obrany, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje a Ministerstvo průmyslu a obchodu) a 13 připomínek oprávněných investorů a občanů. Následně, dne 1.8.2025 pořizovatel a určená zastupitelka pro pořízení územního plánu, starostka Obce Bohostice paní Růžena Králová, připravili návrh na vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů a následně dne 4.8.2025 společně připravili návrh vypořádání uplatněných připomínek.
- [4] Bohužel, byla uplatněna 2 negativní stanoviska, a to Krajského úřadu Středočeského kraje, coby orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, č.j. 025490/2025/KUSK ze dne 10.3.2025 a Městského úřadu Příbram, odboru životního prostředí, č.j. MEUPB 14822/2025/OŽP/KOR ze dne 11.3.2025. Pořizovatel tedy musel požádat o zahájení dohodovacích jednání a navrhnout příslušné dohody, pokud nechtěl jít do rozporu dle příslušných ustanovení správního řádu.

- [5] Následně se dne 12.8.2025 podařilo uzavřít dohodu s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, kdy předmětem této dohody je, že: ad 1. plocha Z.25 bude redukována na cca 40% navrhovaného rozsahu, a to v jižní části této vymezené lokality a v rozsahu dle schválené změny č. 1 ÚPO Bohostice, ad 2. plocha Z.26 bude redukována opět přesně dle schválené podoby změny č. 1 ÚPO Bohostice, ad 3. plocha ZZ.22 bude vypuštěna u návrhu územního plánu pro vydání bez náhrady, viz obr. pod textem a ad 4. plocha BV.10 bude upravena dle obr. pod textem, tj. redukována v jižní části zabíhající do volné krajiny a naopak bude přidána 1 stavební parcela na severním okraji. Pořizovatel tuto dohodu parafoval a její znění promítl do dokumentace územního plánu pro opakované veřejné projednání, kdy zároveň rozhodl, že s ohledem na rozsah změn v dokumentaci vyžadovaných touto dohodou je nutné nařídit opakované veřejné projednání územního plánu Bohostice, protože se jedná o podstatné úpravy oproti dokumentaci pro společné a pro veřejné projednání.
- [6] Poté, dne 14.8.2025 byla uzavřena dohoda na Městském úřadu Příbram z hlediska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny a následně se k této dohodě připojil i orgán státní správy lesů, kdy předmětem dohody bylo následující: ad 1: plocha Z.25 bude redukována na cca 40% navrhovaného rozsahu dle dohody s orgánem ochrany ZPF, ad 2. plocha Z.26 bude redukována opět přesně dle schválené podoby změny č. 1 ÚPO Bohostice dle dohody s orgánem ochrany ZPF, kdy nad rámec požadavků stanoviska plocha ZZ.22 bude vypuštěna u návrhu územního plánu pro vydání bez náhrady, a dále plocha BV.10 bude redukována v jižní části zabíhající do volné krajiny, a naopak bude přidána 1 stavební parcela na severním okraji, ad 3. bude doplněna podmínka etapizace pro plochy Z.09, Z.10 a Z.26 v podobě vyžadující zástavbu od centra sídla směrem do volné krajiny, ad 4. plochy K.05, K.06 a K.07 budou vypuštěny z územního plánu jako plochy změn v krajině a budou vymezeny jako stávající plochy „LU - lesy všeobecné“, kdy plochy oproti rozsahu vymezeném ve změně č. 1 ÚPO Bohostice v lokalitě Lavičky budou redukovány na plochy, kde jsou nyní prokazatelně mobilní zařízení umístěny, pro takto redukovaný rozsah ploch (nyní označených K.05, K.06 a K.07) bude doplněn do textové části nového územního plánu tento popis: „Plochy pro mobilní zařízení zůstanou v nezastavitelném území s možností dočasného umístění mobilních zařízení, bez možnosti trvalého zpevnění plochy pod nimi, se zákazem jakékoliv další výstavby nebo umístění nových mobilních zařízení. Tímto využitím nesmí dojít k ohrožení nebo oslabení ekologicko-stabilizačních funkcí lesa a nesmí dojít k dalšímu prohlubování záboru lesa k rekreačním účelům.“, plocha K.10 v lokalitě Spálenka bude vypuštěna z návrhu územního plánu bez náhrady, plocha K.12 bude ponechána v návrhu územního plánu jako adice plochy "RX" stávající kempu, s návrhem na vynětí z PUPFL, ale stále jako součást nezastavěného území, kde bude v souladu s ust. § 122 stavebního zákona připuštěno umístění sociálního zařízení pro stávající obecní kemp v redukovaném rozsahu, ad 4. plocha Z.19 bude redukována do rozsahu, v kterém byla vymezena změnou č. 1 ÚPO Bohostice, což je dnes platná a účinná ÚPD. Také zde pořizovatel tuto dohodu parafoval a její znění promítl do dokumentace územního plánu pro opakované veřejné projednání, kdy již na základě dohody uzavřené s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu před tím rozhodl, že s ohledem na rozsah změn v dokumentaci vyžadovaných touto a přechozí dohodou je nutné nařídit opakované veřejné projednání územního plánu Bohostice, protože se jedná o podstatné úpravy oproti dokumentaci pro společné a pro veřejné projednání.
- [7] Poté, po skončení procesu vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů a připomínek občanů, oprávněných investorů a dalších subjektů pořizovatel rozeslal na dotčené orgány a na Krajský úřad

Středočeského kraje žádost o jejich stanoviska k návrhu vypořádání připomínek a to dne 4.8.2025 s termínem na uplatnění stanovisek těchto dotčených orgánů do 30 dnů od obdržení této žádosti. Na základě této výzvy pořizovatel obdržel celkem 2 stanoviska (Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze a Krajský úřad Středočeského kraje), kdy tato stanoviska vyjádřila souhlas s návrhem vypořádání uplatněných připomínek i se způsobem vypořádání dříve vydaných stanovisek a uzavřených dohod. Vypořádání těchto stanovisek, stejně jako vypořádání uplatněných připomínek a stanovisek uplatněných během společného projednání návrhu tohoto územního plánu je součástí tohoto odůvodnění.

[8] Následně dne 21.8.2025 pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, ust. § 101 stavebního zákona. Zároveň dne 21.8.2025 pořizovatel požádal o vydání nového stanoviska NATURA Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, coby orgán posuzování vlivů na životní prostředí.

[9] Bude dále doplněno po opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu.

## **B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA**

### **B.a. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

[10] Návrh územního plánu Bohostice plně respektuje stanovené cíle územního plánování dle § 38 stavebního zákona.

- a. Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady 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 – přesně toto návrh územního plánu Bohostice naplňuje, stanovuje pro celé správní území Bohostice podmínky pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití, ani jedna parcela dle KN nezůstala bez stanoveného funkčního využití, pro každý typ plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřipustného využití a tím vytváří rámcové předpoklady 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.
- b. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje – návrh územního plánu vychází z vývoje počtu obyvatel obce Bohostice od r. 2004-2023, kdy tento postupný nárůst počtu obyvatel prudce akceleruje mezi lety 2022-2023. Obec Bohostice leží v mimořádně atraktivním prostředí na pravém břehu Orlické předhradní nádrže a po dokončení prvního PPP projektu výstavby dálnice v české republice, zde dálnice D4 v úseku Příbram – křižovatka na Nové Hospodě u Písku v Jihočeském kraji, se Obec Bohostice stane také mimořádně dobře dopravně dostupnou lokalitu pro jižní okraj hl.m. Prahy. Návrh územního plánu tedy reaguje na prudce se zvyšující počet obyvatel v posledním období a navrhuje relativně velké množství nových zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru. S ohledem na ochranu životního prostředí a trvale udržitelný rozvoj nenavrhuje územní plán Bohostice takřka žádné nové plochy pro individuální rekreaci, s výjimkou možnosti dostavby 4 chat v lokalitě Z.20 a 3 chat vložených do proluk mezi stávajícími chatami v lokalitách Z.22, Z.23 a Z.24, vše v lokalitě Jägerhaus.
- c. Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel – také

tento cíl územního plánování je naplňován důrazem na rozvoj centrální části sídel, zejména centrálního prostoru sídla Bohostice, které je vymezeno jako plocha smíšená venkovská a doporučuje se zde doplnění některých forem občanské vybavenosti, např. domova s pečovatelskou službou.

- d. Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury, kdy zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území – pokud jde o vymezení zastavitelných ploch, to je vyargumentováno výše, zastavitelné plochy jsou vymezovány výhradně v návaznosti na zastavěné území sídel, především, a v drtivé majoritě, hlavního sídla Bohostice, v menší míře poté na již vymezené zastavitelné plochy, návrh vymezení zastavitelných ploch je v převážné většině přebírán z dnes platného a účinného územního plánu Bohostice ve znění změny č. 1.
- e. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů – bude zajištěno akceptováním a vyhodnocením stanovisek dotčených orgánů, která budou uplatněna během veřejného a před tím i společného projednání návrhu tohoto územního plánu podle příslušných ustanovení stavebního zákona.

[11] Návrh územního plánu Bohostice plně respektuje stanovené úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona, kdy úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

- a. Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – bylo provedeno zejména v rámci zpracování návrhu zadání nového územního plánu, kdy bylo vycházeno z územně analytických podkladů ORP Příbram pro správní území Obce Bohostice, kdy tyto územně analytické podklady obsahují výčet přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v daném správním území Obce Bohostice.
- b. Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území – návrh územního plánu Bohostice stanovuje ve své výrokové části dlouhodobou urbanistickou koncepci všech sídel ve správním území Obce Bohostice a stanovuje v podrobnosti odpovídající územnímu plánu coby nástroji územního plánování vždy řešící celé správní území dané obce také podmínky rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.
- c. Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území – návrh územního plánu navrhuje plochy změn v krajině, vymezuje nové plochy přírodní pro zvýšení důrazu na trvale udržitelný rozvoj, naopak, zejména na okraji dnešní zástavby sídla Bohostice vymezuje s ohledem na

atraktivitu této oblasti a dojezdovou vzdálenost 30 min. na okraj Prahy po vybudování dálnice D4 také dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení venkovského a smíšeného venkovského charakteru.

- d. Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství – návrh územního plánu Bohostice stanovuje podrobné podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřipustného využití pro jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití a rovněž pro tyto individuální plochy stanovuje podmínky prostorové regulace, jako je výška staveb, zastavěnost pozemku nebo max. počet stavebních pozemků pro danou územním plánem vymezenou zastavitelnou plochu nebo plochu přestavbovou.
- e. Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území s cílem prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch – návrh územního plánu zakomponoval návrh revitalizace existujících brownfields do svého obsahu.
- f. S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu – v prostředí velmi atraktivního turistického cíle Orlické přehradní nádrže není vhodné vymezovat plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů nad rámec toho, že největší hydroelektrárna Orlík je součástí řešeného území územního plánu a jím plně respektována a vymezena v plném svém rozsahu vč. návrhu nového vedení velmi vysokého napětí.
- g. Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – návrh územního plánu doplňuje vhodně sídelní strukturu např. návrhem dostavby sídel Kamenná, Hvozdec nebo Jägerhaus.
- h. Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení – návrh územního plánu stanovuje podrobné podmínky pro navazující změny v území.
- i. Stanovovat pořadí provádění změn v území – územní plán zde nenavrhuje konkrétní podmínky etapizace, neboli nestanovuje přesné pořadí provádění změn v území.
- j. Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území – je tak činěno na základě projednání zadání, návrhu pro společné projednání, návrhu pro veřejné projednání a návrhu pro vydání v zastupitelstvu obce přesně dle požadavků příslušných ustanovení stavebního zákona.
- k. Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření – návrh územního plánu vymezuje tyto plochy veřejně prospěšných staveb a opatření: veřejná komunikace pro napojení plochy Z.15, veřejná komunikace pro napojení ploch Z.05, Z.06, veřejná komunikace pro

napojení ploch Z.12, Z.13, Z.14, veřejná komunikace pro napojení plochy Z.26, trafostanice pro napojení ploch Z.09, Z.10, přívodní vedení pro trafostanici E1, záměr vedení zvláště vysokého napětí, páteřní kanalizační sběrač Bohostice – jihovýchod, páteřní kanalizační sběrač Bohostice – sever, páteřní kanalizační sběrač Bohostice – západ, páteřní kanalizační sběrač Bohostice – centrum, páteřní kanalizační sběrač Bohostice - na ČOV, páteřní vodovodní řad Bohostice – jihovýchod a rozšíření stávajícího vodojemu o mísící komoru a to jako veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury.

- l. Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot – návrhem nových ploch přírodních K.08 / lokální biocentrum Pod Olovníkem a K.09 / lokální biocentrum U Bohostice a ploch K.01 / Mojnín – soukromá zeleň, K.02 / Mojnín – ovocný sad, K.03 / Bohostice, jih – ovocný sad a K.04 / Bohostice, jih – soukromá zeleň vytváří návrh územního plánu předpoklady pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.
- m. Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu – jak je uvedeno výše, návrhem nových ploch přírodních K.08 / lokální biocentrum Pod Olovníkem a K.09 / lokální biocentrum U Bohostice a ploch K.01 / Mojnín – soukromá zeleň, K.02 / Mojnín – ovocný sad, K.03 / Bohostice, jih – ovocný sad a K.04 / Bohostice, jih – soukromá zeleň vytváří návrh územního plánu předpoklady pro uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.
- n. Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – územní plán vytváří ucelený soubor návrhu opatření, projektů a záměrů pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území na mnoho let dopředu pro obec velikosti Bohostice a s jejím ročním rozpočtem.
- o. Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany – návrh územního plánu plně respektuje požadavky Ministerstva obrany uplatněné během projednání návrhu zadání tohoto územního plánu.
- p. Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch – Obec Bohostice je příliš malou obcí, aby v rámci jejího územního plánu mohly být vymezovány plochy např. pro výrobu, které by mohly účinně vytvářet podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn prostřednictvím prověřování a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.
- q. Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území – nebylo nutné, v rámci územního plánu Bohostice, navrhovat asanační a rekultivační zásahy do území.
- r. Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití – je navrženo v rámci stanovené koncepce ochrany volné krajiny v rámci výrokové části územního plánu Bohostice.

- s. Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis – nebylo vyžadováno Krajským úřadem Středočeského kraje, který již v etapě projednání návrhu zadání tohoto územního plánu vydal stanovisko NATURA a to pod č.j. 095186/2023/KUSK ze dne 2.8.2023, kde se konstatuje, že „lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními ve správním obvodu Krajského úřadu Středočeského kraje“ a to s následujícím odůvodněním „Ve správním obvodu obce Bohostice se nachází evropsky významná lokalita CZ0213777 Bohostice, s předmětem ochrany populací modráska bahenního a ptačí oblast CZ0311034 „Údolí Otavy a Vltavy“ s předměty ochrany populací výra velkého a kulíška nejmenšího včetně jejich biotopů, kdy z předloženého návrhu zadání územního plánu obce Bohostice nevyplývá, že dojde k zásahům do biotopů předmětů ochrany ani k zásahům do výše uvedených lokalit soustavy Natura 2000, a proto nelze důvodně očekávat ovlivnění této ani žádné jiné lokality soustavy Natura 2000.“. Dále bylo vydáno stanovisko SEA Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 093956/2023/KUSK ze dne 8.8.2023, kde se konstatuje, že „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Bohostice na životní prostředí.“. Na základě výše uvedeného nebudou navrhována kompenzační opatření ani nebylo vyžadováno vypracování dokumentace hodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 4 nového stavebního zákona.

### **B.b. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

- [12] Návrh územního plánu Bohostice plně respektuje požadavky nového stavebního zákona. Textová část – výrok je strukturována přesně dle požadavků přílohy č. 8 nového stavebního zákona, tj. obsahuje samostatné kapitoly a) vymezení zastavěného území, b) základní koncepci rozvoje území obce, c) urbanistickou koncepci, d) koncepci veřejné infrastruktury, e) koncepci uspořádání krajiny, f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena. Odůvodnění je strukturováno v rozsahu textové části přesně dle požadavků též přílohy stavebního zákona, tj. toto odůvodnění obsahuje samostatné kapitoly a) stručný popis postupu pořízení územního plánu, b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona, c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny, f) základní informace o výsledcích vyhodnocení

vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3, j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení, k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchýlně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení, m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa a n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.

Výkresová část územního plánu Bohostice obsahuje přesnou skladbu výkresů výrokové části územního plánu coby opatření obecné povahy dle části šesté správního řádu v tomto samostatném rozsahu: a) výkres základního členění území, který obsahuje vyznačení hranice řešeného území, hranice zastavěného území, hranice zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině, hranice koridorů dopravní a technické infrastruktury, b) hlavní výkres, který obsahuje vyznačení hranice zastavěného území, základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch, koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení zelené infrastruktury a územního systému ekologické stability a vymezení ploch změn v krajině, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Výkresová část územního plánu Bohostice obsahuje přesnou skladbu výkresů odůvodnění územního plánu coby opatření obecné povahy dle části šesté správního řádu v tomto samostatném rozsahu: a) koordinační výkres v měřítku 1: 5 000, b) výkres širších vztahů v měřítku 1: 50 000, c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

## **C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

### **C.a. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů**

[13] Návrh územního plánu Bohostice je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 8 nového stavebního zákona, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 15-33 vyhlášky 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Návrh územního plánu Bohostice respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu zadání územního plánu Bohostice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000, s odůvodněním, že „Ve správním obvodu obce Bohostice se nachází evropsky významná lokalita CZ0213777 Bohostice, s předmětem ochrany populací modráska bahenního a ptačí oblast CZ0311034 „Údolí Otavy a Vltavy“ s předměty ochrany populací výra velkého a kulíška nejmenšího včetně jejich biotopů, kdy z předloženého návrhu zadání územního plánu obce Bohostice nevyplývá, že dojde k zásahům do biotopů předmětů ochrany ani k zásahům do výše uvedených lokalit soustavy Natura 2000, a proto nelze důvodně očekávat ovlivnění této ani žádné jiné lokality soustavy Natura 2000.“. Návrh územního plánu dále respektuje požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání vydání stanoviska SEA Krajským úřadem Středočeského kraje o tom, že nemusí být návrh územního plánu Bohostice posouzen z hledisek vlivů na životní prostředí a to s odůvodněním, že „na základě předloženého zadání územního plánu Bohostice lze konstatovat, že koncepce je účelná a míra, v jaké změna koncepce stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, je adekvátní vzhledem k jejich umístění, povaze a velikosti, že v návrhu zadání územního plánu nejsou stanoveny požadavky významně měnící stávající charakter území, že předložená koncepce z hlediska obsahu prověřuje změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné, a dále je možné předpokládat, že koncepce nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území a nevyvolá problémy v oblasti životního prostředí ani veřejného zdraví, kdy v návrhu zadání územního plánu nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území, nebo kulturním dědictvím a kdy přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce je vzhledem k umístění obce a obsahu návrhu územního plánu možno vyloučit“. Vzhledem k výše uvedenému tedy nemusí být provedeno komplexní vyhodnocení vlivů

územního plánu na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 4 nového stavebního zákona. Návrh územního plánu dále respektuje požadavky správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), kdy textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po společném a po veřejném projednání dle příslušných ustanovení nového stavebního zákona doplněny všechny uplatněné připomínky vč. návrhu na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu územního plánu plně respektuje osnovu uvedenou v tabulce č. 2 „Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu“ v rámci přílohy této vyhlášky, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kdy výroková část územního plánu Bohostice obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky, dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

### **C.b. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

[14] Během společného projednání návrhu územního plánu Bohostice byla uplatněna tato dále uvedená stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele:

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyny pro úpravu dokumentace
<b>01 / MV / 5210-15/OSM-2019/ 12.5.2025</b> Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu územního plánu Bohostice neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	<b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b>
<b>02 / MD/ MD-14364/2025-520/2 / 12.5.2025</b> Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. Ust. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.	

<p>Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu Bohostice (ke společnému jednání o návrhu) vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle ust. § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:</p> <p><b>Z hlediska silniční drážní a letecké dopravy:</b> souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Bohostice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p> <p><b>Z hlediska vodní dopravy:</b> Souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Bohostice za následujících podmínek: požadujeme v územním plánu vymezit koridor vodní dopravy VD3 - Koridor vodní cesty Vltava, Třebeň, ř. km 92,0 - hranice Jihočeského kraje, včetně staveb souvisejících, jako veřejně prospěšnou stavbu.</p> <p>Odůvodnění: Řešeným územím prochází sledovaná dopravně významná využívaná vodní cesta, vymezená zákonem č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, vedená řekou Vltava. Dle palných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), požadujeme v územním plánu vymezit koridor vodní dopravy VD3 - Koridor vodní cesty Vltava, Třebeň, ř. km 92,0 - hranice Jihočeského kraje, včetně staveb souvisejících, jako veřejně prospěšnou stavbu. ZÚR zpřesňují vymezení koridoru vodní dopravy VD3 vymezeného v Politice územního rozvoje české republiky pod ozn. VD3. Koridor vodní dopravy VD3 se vymezuje korytem vodního toku.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Vodní koridor dopravy - Vltava, Třebeň, ř. km 92,0 - hranice Jihočeského kraje, bude vymezen jako VPS vč. staveb souvisejících, formou koridoru nad plochami.</b> Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem dotčeného orgánu na úseku vodní dopravy.</p>
<p><b>03/ Městský úřad Příbram, odbor živ. prostředí / MEUPB 30337/2025/OŽP/KOR/ 11.3.2025</b> Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad, orgán ochrany přírody, státní správy lesů dle § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje k návrhu územního plánu toto stanovisko a připomínky:</p>	

**Vodoprávní úřad:**

Vodoprávní úřad doporučuje zvážení ponechání textu v textové části územního plánu u ploch SV smíšené obytné venkovské – nepřípustné využití: „domovní ČOV a jímky do 50 EO v místech, kde jsou navrženy kanalizační řady“ v této podobě, jelikož v návaznosti na návrh uvedený Odůvodnění územního plánu v části d.2.2) Vodní hospodářství - Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace) dle našeho názoru dojde s ohledem na omezenou kapacitu stávající obecní ČOV k razantnímu omezení realizace na rozvojových plochách.

**Stanovisko orgánu ochrany přírody:**

Orgán ochrany přírody uplatňuje k návrhu územního plánu Bohostice následující připomínky:  
 1) Správní orgán nesouhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch Z.25 a Z.26 (resp. s jejich zvětšením) a s nimi souvisejících ploch K.01, K.02 a Z.28 z důvodu ochrany nezastavěné části krajiny (zejména plocha Z.26 již zasahuje mimo těžiště sídelního útvar do volné krajiny), ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“) a ochrany dřevin rostoucích mimo les. Ráz krajiny Je významnou hodnotou dochovaného přírodního a kulturního prostředí, a je proto chráněn před znehodnocením, rozvojem zástavby na dané lokalitě by došlo ke změně intenzity využití území a hodnot krajinného rázu. Plocha byla oproti té stávající (vymezené na základě platného a účinného územního plánu Bohostice ve znění změny č. 1) plošně navýšena. Nová zastavitelná plocha Z.26 byla oproti té stávající (vymezené na základě platného a účinného územního plánu Bohostice ve znění změny č. 1) plošně značně navýšena. Tato plocha se nachází na jihovýchodním okraji sídla, přičemž se rozkládá na výrazně svažitéch a pohledově exponovaných pozemcích. Lokalitu tvoří svah s „terasami“ porostlý dřevinami (stromy a keři). Ve vyšších partiích plochy se nachází poměrně pestrá mozaika mezí/remízů s dřevinami a travních porostů. V kontextu okolní zemědělské krajiny se jedná o její ekologicky stabilnější a hodnotnější část, která krajinu příznivě ovlivňuje - zvyšuje biologickou rozmanitost, slouží jako úkryt pro ptactvo a další živočichy, a tím pádem plní v dané lokalitě ekologicko-stabilizační funkci. Záměr také

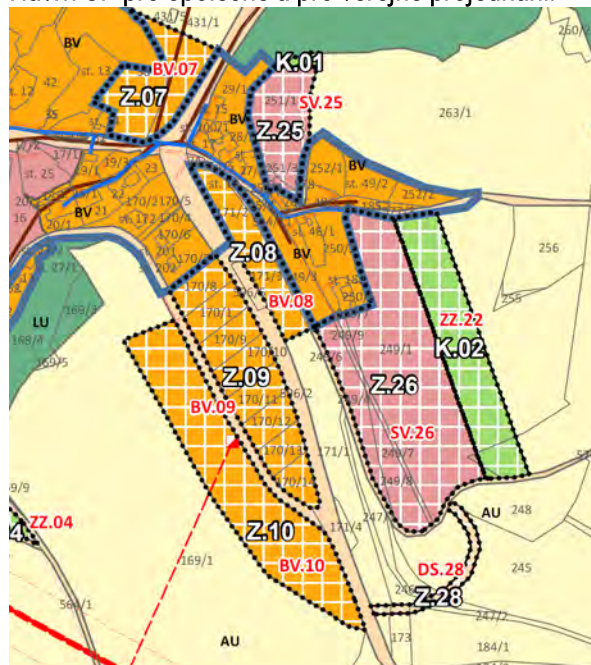
**RESPEKTOVAT**

Do výrokové části dokumentace územního plánu bude obecně doplněn zákaz umísťování domovních ČOV do 50 ekvivalentních obyvatel v místech, kde jsou navrženy kanalizační řady a kde je předpoklad obce jejich vybudování ve střednědobém časovém horizontu. Mimo tyto plochy bude povolena likvidace odpadních vod individuálním způsobem do doby vybudování centrální kanalizace, poté bude vyžadováno napojení na centrální kanalizaci.

**DOHODOVACÍ JEDNÁNÍ**

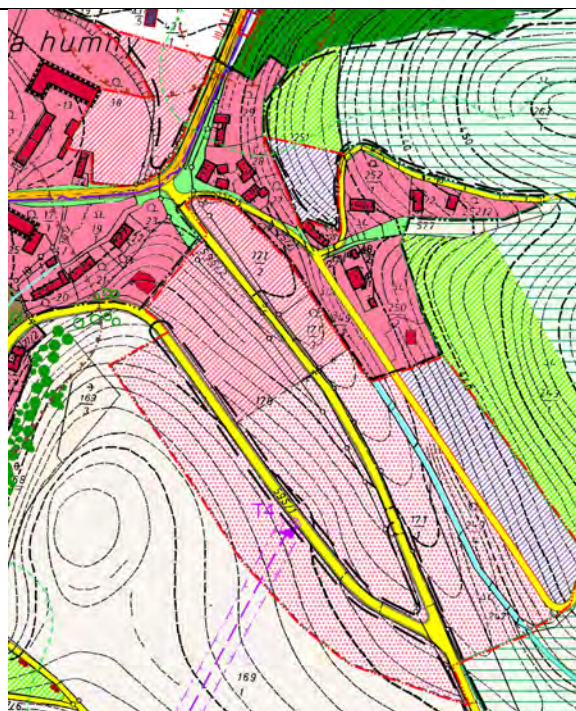
1) Plocha Z.25 bude redukována do rozsahu dle dnes platného ÚPO Bohostice po vydání změny č. 1, tj. cca na její dolní polovinu, která je sevřena mezi zastavěným územím sídla Bohostice. Plocha Z.26 bude opět redukována zpět do podoby dle platného ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1 a dle zpracované studie Obce Bohostice pro tuto lokalitu. Bude zcela vypuštěna plocha ZZ.22 (K.02) a bude vypuštěn pás plánovaných stavebních pozemků v rámci plochy Z.26 na jejím východním okraji.

**Návrh ÚP pro společné a pro veřejné projednání:**



Platná podoba ÚP po vydání změny č. 1:

představuje zásah do dřevin rostoucích mimo les ve značném rozsahu, proto je správní orgán názoru, že záměr není v souladu s ochranou těchto dřevin. Záměr byl též posouzen s ohledem na množství již vymezených a nevyužitých zastavitelných ploch.



2) Požadujeme, aby došlo k vymezení etapizace výstavby, tak jak je řešena již v platném územním plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1, aby rozvoj obce postupoval směrem od centrální části sídla, tak aby byla chráněná volná krajina.

3) Nesouhlasíme s vymezením ploch: K.05, K.06, K.07, K.10 a K.12. V současné době se jedná o plochy lesů, které se nacházejí v blízkosti ploch využívaných k rekreačním účelům. Lesy jsou významné krajinné prvky ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) a § 4 odst. 2 ZOPK a jejich využití je možné pouze takové, které je nepoškodí, nebo neohrozí či neoslabí jejich ekologicko-stabilizační funkci. Správní orgán akceptuje uvedení aktuálního stavu do souladu s územním plánem, nikoli však další prohlubování záboru lesa k rekreačním účelům.

4) Vzhledem k ochraně nezastavěné části krajiny dále doporučujeme vynechání zastavitelné plochy Z.19. Tato plocha se nachází ve volné krajině bez přímé vazby na zastavěné území sídla Bohostice. Plocha se nachází v blízkosti vodního toku a v jeho údolní nivě, která je významným krajinným prvkem ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) a § 4 odst. 2 ZOPK. Plocha je navíc zahrnuta do

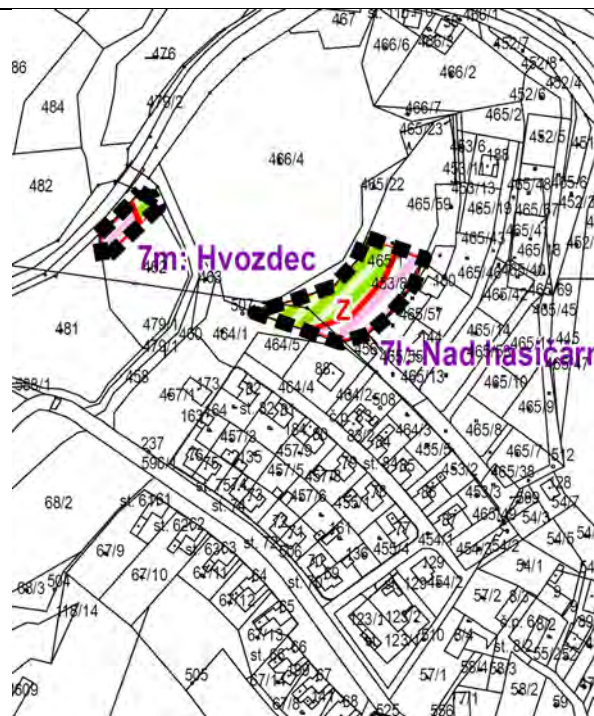
2) Bude doplněna podmínka etapizace pro plochy Z.09, Z.10 a Z.26 v podobě vyžadující zástavbu od centra sídla směrem do volné krajiny.

3) Plochy K.05, K.06 a K.07 budou vypuštěny jako plochy změn v krajině. Pro plochy K.05, K.06, K.07 v lokalitě Lavičky bude do textové části územního plánu doplněn popis: „Plochy pro mobilní zařízení zůstanou v nezastavitelném území jako plochy lesa nebo TTP s možností dočasného umístění mobilních zařízení (bez možnosti trvalého zpevnění plochy pod nimi), se zákazem jakékoliv další výstavby.“

Plocha K.10 v lokalitě Za Lavičkami bude vypuštěna z návrhu územního plánu bez náhrady. Plocha K.12 bude ponechána v návrhu územního plánu jako adice plochy „RX“ stávající kempu – je nezbytná pro umístění sociálního zařízení pro stávající obecní kemp lavičky.

4) Plocha Z.19 bude redukována do rozsahu, v kterém byla vymezena změnou č. 1 ÚPO Bohostice, což je dnes platná a účinná ÚPD, viz obr. pod textem. Vypuštění by bylo zásahem do oprávněných očekávání majitelky pozemky ohledně možnosti výstavby RD na tomto pozemku. Je vymezeno jen v nezbytně nutném rozsahu – viz změna č. 1 ÚPO Bohostice.

lokálního biokoridoru ÚSES. Z těchto důvodů se jeví avizované využití této plochy jako nevhodné.



**Stanovisko orgánu státní správy lesů:**

Orgán státní správy lesů uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Bohostice následující připomínky:

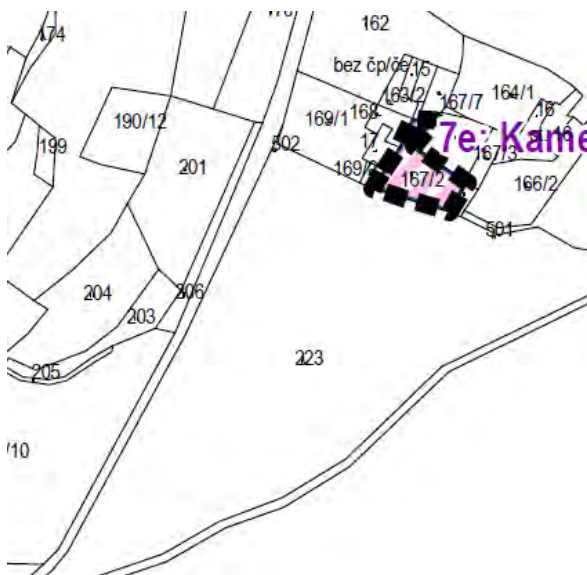
1) V územním plánu jsou vymezeny plochy LX - Lesní jiné. Součástí hlavního využití pro tyto plochy jsou mimo jiné i zpevněné plochy pro tábořiště a parkování karavanů. Toto využití je z hlediska zákona o lesích nepřijatelné. Vymezením těchto ploch by došlo k porušování zákona o lesích, neboť v lesích je zakázáno provádět terénní úpravy, narušovat půdní kryt, budovat chodníky, stavět oplocení a jiné objekty, a rovněž jezdit a stát motorovými vozidly. Pro všechny plochy označené v územním plánu obce Bohostice LX - Lesní jiné dále platí, že jsou kategorizovány jako hospodářský les, kde funkce hospodářská převažuje nad ostatními funkcemi lesa. Hospodaření v lese by v těchto případech bylo značně znemožněno, jelikož by zde převládala funkce rekreační, nad ostatními funkcemi lesa. Tento záměr tedy bude vyžadovat změnu kategorizace lesních pozemků, neboť navrhované využití je z hlediska zákona o lesích neakceptovatelné.

2) Pro plochy SV.18, SV.01 a SV.20 požadujeme uvést, že umístování staveb je zde možné pouze při plném respektování ochranného pásma lesa.

**RESPEKTOVAT**

1) Plochy K.05, K.06 a K.07 budou vypuštěny jako plochy změn v krajině. Pro plochy K.05, K.06, K.07 v lokalitě Lavičky bude do textové části doplněn popis: „Plochy pro mobilní zařízení zůstanou v nezastavitelném území jako plochy lesa nebo TTP s možností dočasného umístění mobilních zařízení (bez možnosti trvalého zpevnění plochy pod nimi), se zákazem jakékoliv další výstavby.“. Plocha K.10 v lokalitě Za Lavičkami bude vypuštěna z návrhu územního plánu bez náhrady.

2) Pro tyto plochy SV.18, SV.01 a SV.20 bude uvedeno ve výrokové části územního plánu, že umístování staveb je zde možné pouze při plném respektování ochranného pásma lesa.

<p>3) Nesouhlasíme s návrhem umístění plochy SV.22 (P.02) do ÚP Bohostice. Takřka celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa a z toho důvodu je prakticky nezastavitelná.</p> <p>4) U ploch Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 a rovněž plochy RX.12 se jedná o uvedení evidenčního a skutečného stavu do souladu. Požadujeme uvést, že zde nebude možné provádět žádnou další výstavbu rekreačních objektů ani jiných staveb a zařízení.</p> <p>5) V hlavním i koordinačním výkresu je chybně uvedena kultura pro pozemky parc. č. 168/4 a 169/3 v katastrálním území Bohostice. Ve výkresu jsou tyto pozemky označeny jako lesní. Jedná se však o druh pozemku ostatní plocha, se způsobem využití neplodná půda.</p>	<p>3) Plocha SV.22 bude agregováno do zastavěného území sídla. Plochy byla vymezena v rámci změny č. 1 ÚPO Bohostice, viz obr. pod textem:</p>  <p>4) Pro plochy Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 bude vloženo do podmínek jejich využití zapovězení výstavby objektů pro individuální rekreaci, bylo upřesněno na znění: „pro plochy Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 platí podmínka předchozí souhlasu orgánu státní správy lesů s jakoukoliv výstavbou.“.</p> <p>5) Pozemky parc. č. 168/4, 169/3 a 168/6 v k.ú. Bohostice budou vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – STAV dle datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů.</p>
<p><b>04/ KÚSK / 025490/2025/KUSK / 10.3.2025</b>          Správní území obce Bohostice se skládá ze sídla Bohostice, Kamenná, roztroušených lokalit pro bydlení a rekreačních lokalit podél vodní nádrže Orlík až k samotné hrázi vodního díla. Převážnou část plochy celého správního území tvoří rozsáhlé lesní celky ležící v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru a plocha vodní nádrže Orlík jejíž střed tvoří osu nadregionálního biokoridoru. Kolem sídel jsou pak zemědělsky obhospodařované půdy a louky. Poměrně snadná dopravní dostupnost okresního města Příbram, které leží severozápadním směrem dává sídlu Bohostice předpoklady především k rozvoji bydlení a s tím související technické vybavenosti. Oblasti podél vodní nádrže budou i nadále využívány k rekreačním aktivitám. Jednotlivá sídla zůstanou i</p>	

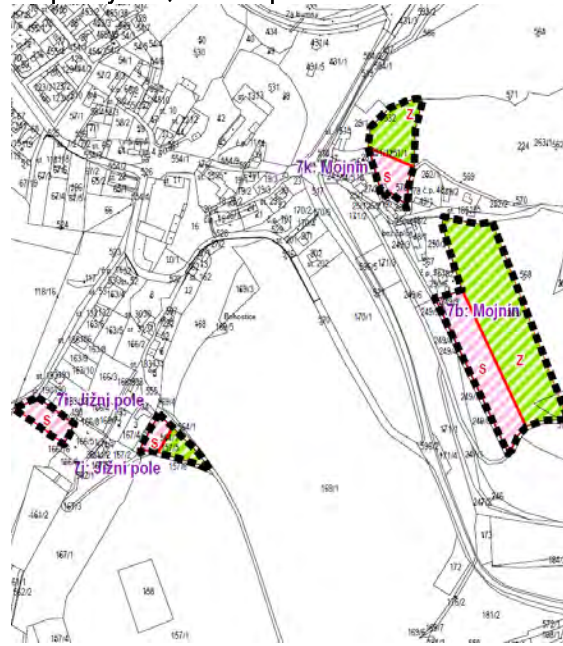
<p>nadále zachována a zůstanou samostatná. Nový územní plán je zpracován v jednotném standardu podle stavebního zákona. Jako podklad pro výkresovou část byla použita aktuální mapa KN a aktualizováno zastavěné území. Nový územní plán prověřil souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje. V novém územním plánu je vymezena podstatná část stávající zástavby a přebíraných návrhových ploch dle platného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. I, byly prověřeny zastavitelné plochy řazené do I. etapy a primárně převzaty beze změn. Zastavitelné plochy řazené do II. etapy byly prověřeny s ohledem na potřebu nových stavebních pozemků, kapacitu vodních zdrojů, kapacitu odkanalizování, včetně kapacity obecní ČOV. Plochy na jihozápadním okraji Bohostice vymezené jako územní rezervy byly vypuštěny, ostatní návrhové plochy byly převzaty do návrhu nového územního plánu. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:</p> <p><b>Stanovisko dle zákona o ochraně přírody a krajiny:</b></p> <p>Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochrany přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje následující: v dotčeném území se nachází přírodní památka Bohostice, evropsky významná lokalita CZ02 I3777 „Bohostice“ a ptačí oblast CZ0311034 „Údolí Otavy a Vltavy“. Opětovně požadujeme tyto zájmy ochrany přírody zanést do mapových i textových částí územního plánu. Krajský úřad podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že zůstává v platnosti stanovisko orgánu ochrany přírody uvedené pod č. j. 095186/2023/KUSK ze dne 2. 8. 2023, kterým byl vyloučen vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními v působnosti Krajského úřadu Středočeského kraje.</p> <p><b>Stanovisko orgánu ochrany ZPF:</b></p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Do Koordinačního výkresu bude vyznačena přírodní památka Bohostice, evropsky významná lokalita CZ02 I3777 „Bohostice“ a ptačí oblast CZ0311034 „Údolí Otavy a Vltavy“. Pořizovatel se omlouvá se nezpracování, ukládá se projektantovi plně respektovat požadavek dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem dotčeného orgánu.</p> <p><b>DOHODOVACÍ JEDNÁNÍ</b></p>
--	---

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Bohostice z května 2024 následující stanovisko: ad I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce v kapitole „M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa“ na straně 40 až 62 textové části - odůvodnění, kromě lokalit SV.25, SV.26, ZZ.22, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 13,3823 ha, a to na základě podrobně zpracovaného odůvodnění. Jedná se o lokality převzaté z platné územně plánovací dokumentace, mění se pouze dílčí části, popř. způsob využití. Ad II. Nesouhlasí s navrhovaným rozsahem lokalit Z.25 (SV – smíšené obytné venkovské), Z26 (SV – smíšené obytné venkovské) a K.02 (plochy ZZ - Zeleň - zahrady a sady) s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení také nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Také tyto lokality jsou přebírané z platné územně plánovací dokumentace, ale byly podstatným způsobem rozšířeny na úkor ZPF. Z hlediska ochrany ZPF není k takovému rozšíření důvod, obec disponuje mnoha jinými doposud nevyužitými rozvojovými lokalitami. Původně navržený počet parcel pro výstavbu RD, 99, se jeví jako značně naddimenzovaný v obci, která má aktuálně 208 obyvatel a za posledních 10 let se zde podařilo dokončit maximálně 1 byt ročně.

**Stanovisko orgánu státní správy lesů:**

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu Bohostice z května 2024, neboť v něm postrádá vyhodnocení

Plocha Z.25 bude redukována na cca 40% navrhovaného rozsahu, a to v jižní části této vymezené lokality a v rozsahu dle schválené změny č. 1 ÚPO Bohostice, kdy k této změně bylo vydáno kladné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (č.j. 172352/2018/KUSK ze dne 30.1.2019), dříve vymezené plochy zahrad bude vypuštěna z návrhu ÚP pro vydání, viz obr. pod textem:



Plocha Z.26 bude redukována opět přesně dle schválené podoby změny č. 1 ÚPO Bohostice, kdy k této změně vydáno kladné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (č.j. 172352/2018/KUSK ze dne 30.1.2019), dříve vymezené plochy zahrad bude vypuštěna z návrhu ÚP pro vydání, viz obr. nad textem. Plocha ZZ.22 bude vypuštěna u návrhu územního plánu pro vydání bez náhrady.

**RESPEKTOVAT**

Návrh územního plánu vypustit návrh ploch s funkčním využitím „LX – lesní jiné“, návrh, které jediné předpokládaly návrh na vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa. Zůstane jediná návrhová plocha s uvažovaným zábořem PUPFL a to plocha K.12 na severozápadním okraji obecního kempu Tábořiště Spálenka je lokalizována na p.p.č. 112/1 (vlastník Obec Bohostice), 111 (vlastník Obec Bohostice), 110/1 (vlastník

důsledku navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Kapitola „M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa“ textové části - odůvodnění se týká pouze vyhodnocení důsledků na ZPF.

Samohelová Scheinerová Barbora). Plocha bude redukována jen na pozemky 112/1 a 111 ve vlastnictví obce a to v rozsahu cca 1700 m<sup>2</sup>, viz obr. pod textem, kdy návrh na vynětí bude tvořit polygon mající severní strany 20m a jižní stranu 15m.



**Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP:**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu územního plánu Bohostice připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.

**Odbor dopravy:**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující

**RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

**RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

<p>stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. t) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu územního plánu Bohostice nemá připomínky.</p> <p><b>Odbor kultury a památkové péče:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Bohostice, a proto nemá připomínky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p>
<p><b>05/ MŽP / MZP/2025/210/506 / 10.3.2025</b> Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V území obce Bohostice se vyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů jen v podobě zasahujícího poddolovaného území č. 1748 Cetyně po těžbě měděných rud. Tento limit je nutno v dokumentaci akceptovat, tj. v grafické i textové části dokumentace uvést, včetně povinnosti zpracování znaleckého posudku se zařazením podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektu na poddolovaném území“ v případě ev. záměru v ploše poddolování. Proti návrhu územního plánu obce Bohostice nemáme žádné námítky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p>
<p><b>06/ MO/ MO 231059/2025-1322 / 11.3.2025</b> Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územích zájmů a státního odborného dozoru v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmen h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR vydává v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. K návrhu územního plánu Bohostice nemá Ministerstvo obrany připomínek, návrh územního</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p>

<p>plánu nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Ministerstvo obrany, v rámci návrhu územního plánu Bohostice požaduje ve veřejném 7.ájmú 7.3.pracovat do územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) limity a zájmy Ministerstva obrany:</p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném územím Ministerstva obrany:</p> <p>Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA (§ 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území 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 Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. Uvedené vymezené území je v textové části ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“.</p> <p>Vymezené území Ministerstva obrany (jev 119) je v textové i v grafické části územně plánovací dokumentace zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.</p> <p>Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele ÚPD vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany (jev 102a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro</p>	<p>Do textové části společně s výkresovou bude doplněno: „Celé správní území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA. V tomto vymezeném území 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 Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. Uvedené vymezené území je v textové části ÚPD zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.“.</p> <p>Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“.</p>
--	---

<p>zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území Ministerstva obrany do grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.</p>	
<p><b>07/ KHS / KHSSC 14628/2025 / 7.3.2025</b>          Na základě oznámení o konání společného jednání návrhu územního plánu obce Bohostice, doručeného dne 6.2.2025 pod čj. KHSSC 08022/2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle ust. § 77 odst. 1 a § 82 odst.2 písm. i) zákona 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst.1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst.1 a přílohy č. 2 zákona předložený návrh územního plánu obce Bohostice, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst. 1 a § 77 odst.2 zákona. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze na základě § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) toto stanovisko: s projednávaným návrhem ÚP obce Bohostice se souhlasí. V souladu s § 77 odst. 1 zákona se souhlas váže na splnění následující podmínky: u části navržených lokalit pro obytnou zástavbu Z.09, Z.10, Z.12, Z.13 bude zohledněn</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>          Do výrokové části územního plánu pro vydání bude doplněno podmínky pro obytnou zástavbu Z.09, Z.10, Z.12, Z.13 ve znění: „V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních záměrů musí být zohledněn vliv hluku z navržených trafostanic na navržené bydlení.“          Pořizovatel se plně ztotožnil s uvedeným požadavkem dotčeného orgánu a proto jej ukládá projektantovi územního plánu plně respektovat.</p>

<p>vliv hluku z navržených trafostanic na navržené bydlení.                  Odůvodnění: Podáním ze dne 6.2.2025 pod čj. KHSSC 08022/2025 bylo Obcí Bohostice, Bohostice 55, 262 31 Milín , jako pořizovatelem ÚPD, doručeno na Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje se sídlem v Praze – územní pracoviště v Příbrami oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu obce Bohostice. K návrhu zadání ÚP obce bylo vydáno vyjádření pod čj. KHSSC 37019/2023 dne 27.07.2023. Předložený návrh ÚP řeší následující zastavitelné a přestavbové plochy – dále v odůvodnění stanoviska následuje výčet vymezených zastavitelných a přestavbových ploch. Technická infrastruktura, zásobování vodou – sídlo Bohostice napojeno na centrální zásobování pitnou vodou, ostatní samoty a drobné usedlosti zásobovány pitnou vodou individuálně z vlastních zdrojů, plánováno zásobování pitnou vodou skupinovým vodovodem pro sídla Pečice, Smolotely, Zbenice, Cetyně a Bohostice.                  Odkanalizování – sídlo Bohostice napojeno na centrální ČOV, ostatní sídla a samoty - odkanalizování řešeno individuálně, v bezodtokých jímkách. Energetika: nárůst spotřeby el. energie bude kryt návrhem nových trafostanic pro napojení ploch Z.09, Z.10, E4 pro napojení ploch Z.12, Z.13. Podmínka stanoviska se opírá o ustanovení § 30 odst. 1 a § 77 odst. 2 zákona. S ohledem na výše uvedené lze s předloženým návrhem ÚP obce Bohostice souhlasit.</p>	
<p><b>08 / HZS / HSKL 1527-2 /2025-PB / 24.2.2025</b>                  Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 6. 2. 2025. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko                  Odůvodnění: Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>                  Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>

<p>380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce, Havarijní plán Středočeského kraje, Krizový plán Středočeského kraje.</p>	
<p><b>09/ MPO / MPO 19091/2025 / 10.2.2025</b>                  Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst.3 stavebního zákona, vydává k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: s návrhem Územního plánu Bohostice souhlasíme bez připomínek.                  Odůvodnění: Na území obce Bohostice se nevyskytují žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje ani chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>                  Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>

[15] Po skončení společného a veřejného projednání pořizovatel obeslal Krajský úřad Středočeského kraje a dotčené orgány s žádostí o uplatnění jejich stanovisek k návrhu vypořádání uplatněných připomínek. Na základě této žádosti obdržel dále uvedená stanoviska s tímto vypořádáním ze strany pořizovatele:

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyny pro úpravu dokumentace
<p><b>01 / KHS / KHSSC 56764/2025 / 20.8.205</b>                  Na základě výzvy Obce Bohostice, Bohostice 55, 262 31 Milín, doručené dne 04.08.2025 pod čj. KHSSC 52928/2025 posoudila Krajská hygienická</p>	<p><b>Respektovat</b>                  Bez požadavků na úpravu vyhodnocení uplatněných připomínek.</p>

<p>stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258 předložený návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP obce Bohostice v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst.1 a § 77 odst.2 zákona a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s vyhodnocením návrhu připomínek uplatněných k návrhu ÚP obce Bohostice se souhlasí.</p> <p>Odůvodnění: Podáním ze dne 04.08.2025 pod čj. KHSSC 52928/2025 byla Obcí Bohostice, Bohostice čp. 55, 262 31 Milín, IČ: 00662763, jako pořizovatelem ÚPD, doručena na Krajskou hygienickou stanicí Středočeského kraje se sídlem v Praze – územní pracoviště v Příbrami výzva k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP obce Bohostice. Bylo uplatněno celkem 13 připomínek, připomínky pod č. 1,3, 4, 6, 7, 9 členěny na části (přesná citace uvedena v návrhu vyhodnocení připomínek). Vzhledem ke skutečnosti, že vznesenými připomínkami, které byly uplatněny k návrhu ÚP Bohostice a následně vyhodnoceny v předloženém návrhu vyhodnocení připomínek nejsou dotčeny zájmy chráněné orgánem ochrany veřejného zdraví, hygienická stanice se k těmto připomínkám ve smyslu platné legislativy nevyjadřuje, návrh vyhodnocení připomínek akceptuje.</p>	
<p><b>02 / KUSK / 109580/2025/KUSK / 28.8.2025</b>                  Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 98 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Bohostice.                  Dne 4. 8. 2025 Krajský úřad obdržel žádost o</p>	

<p>stanovisko k vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Bohostice pro veřejné projednání. Pořizovatel navrhuje vyhovět některým připomínkám a navržené úpravy vyžadují dohodovací jednání s dotčenými orgány.</p> <p><b>Odbor životního prostředí a zemědělství:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) k předloženému návrhu vypořádání připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu územního plánu Bohostice z 4. 8. 2025 upozorňuje, že výsledná verze návrhu ÚPD pro opakované veřejné projednání bude upravena dle dohody orgánu ochrany ZPF se zástupcem pořizovatele podle ust. § 98 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., ze dne 12.8.2025.</p> <p><b>Ostatní složky ochrany životního prostředí:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Bohostice připomínky, neboť není</p>	<p><b>Respektovat</b> Bude připravena dokumentace územního plánu s promítnutím dohody uzavřené s orgánem ochrany ZPF a s orgánem ochrany přírody a krajiny na úrovni Městského úřadu Příbram, odboru životního prostředí, a na základě redukovaného návrhu na vynětí ze ZPF bude vyžádáno finální stanovisko orgánu ochrany půdního fondu.</p> <p><b>Respektovat</b> Bez požadavků na úpravu vyhodnocení uplatněných připomínek.</p>
---	--

<p>příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.</p> <p><b>Odbor dopravy:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Bohostice nemá připomínky.</p> <p><b>Odbor kultury a památkové péče:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Bohostice, a proto nemá připomínky.</p>	<p><b>Respektovat</b> Bez požadavků na úpravu vyhodnocení uplatněných připomínek.</p> <p><b>Respektovat</b> Bez požadavků na úpravu vyhodnocení uplatněných připomínek.</p>
--	---

- [16] Po skončení společného a veřejného projednání pořizovatel uzavřel dohodu s Krajským úřadem Středočeského kraje v této podobě – viz následující strana, kdy tato dohoda byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání pořizovatelem a zodpovědným projektantem plně respektována:

## OBECNÍ ÚŘAD BOHOSTICE

Bohostice 55, 262 31 Milín

V Bohosticích, dne **12.8.2025**

### **DOHODA ve věci návrhu územního plánu Bohostice**

Na základě ust. § 98 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), Obecní úřad Bohostice, jako pořizovatel nového územního plánu Bohostice, a Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu,

### **u z a v í r a j í**

nad vypořádáním stanoviska orgánu ochrany ZPF č.j. 025490/2025/KUSK ze dne 10.3.2025 v tomto rozsahu:

- 1. Plocha Z.25 bude redukována na cca 40% navrhovaného rozsahu, a to v jižní části této vymezené lokality a v rozsahu dle schválené změny č. 1 ÚPO Bohostice, viz obr. pod textem:**
- 2. Plocha Z.26 bude redukována opět přesně dle schválené podoby změny č. 1 ÚPO Bohostice, viz obr. pod textem.**
- 3. Plocha ZZ.22 bude vypuštěna u návrhu územního plánu pro vydání bez náhrady, viz obr. pod textem.**
- 4. Plocha BV.10 bude upravena dle obr. pod textem, tj. redukována v jižní části zabíhající do volné krajiny a naopak bude přidána 1 stavební parcela na severním okraji.**

  
**Ing. Kristýna Orságová**  
za dotčený orgán ochrany ZPF

  
**Ing. arch. Radek Boček**  
Zástupce pořizovatele

#### **Přílohy:**

- Podoba Hlavního výkresu územního plánu po promítnutí výše popsané dohody mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu

[17] Po skončení společného a veřejného projednání pořizovatel uzavřel dohodu s Krajským úřadem Středočeského kraje v této podobě – viz následující dvě strany kdy tato dohoda byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání pořizovatelem a zodpovědným projektantem plně respektována:

**OBCENÍ ÚŘAD BOHOSTICE**

Bohostice 55, 262 31 Milín

V Příbrami, dne **14.8.2025**

**DOHODA ve věci návrhu územního plánu Bohostice – Městský úřad Příbram, orgán ochrany přírody**

Na základě ust. § 98 odst. 6 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), Obecní úřad Bohostice, jako pořizovatel nového územního plánu Bohostice, a Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny,

**u z a v í r a j í d o h o d u**

nad vypořádáním stanoviska orgánu ochrany přírody č.j. MeUPB 14822/2025/OŽP/Kor ze dne 11.3.2025 v tomto rozsahu:

1. **Plocha Z.25 bude redukována na cca 40% navrhovaného rozsahu, a to v jižní části této vymezené lokality a v rozsahu dle schválené změny č. 1 ÚPO Bohostice, viz obr. v grafické příloze. Plocha Z.26 bude redukována opět přesně dle schválené podoby změny č. 1 ÚPO Bohostice, viz obr. v grafické příloze. Nad rámec požadavků stanoviska plocha ZZ.22 bude vypuštěna u návrhu územního plánu pro vydání bez náhrady, viz obr. pod textem a dále plocha BV.10 bude upravena dle obr. v grafické příloze, tj. redukována v jižní části zabíhající do volné krajiny, a naopak bude přidána 1 stavební parcela na severním okraji.**
2. **Bude doplněna podmínka etapizace pro plochy Z.09, Z.10 a Z.26 v podobě vyžadující zástavbu od centra sídla směrem do volné krajiny.**
3. **Bude řešeno takto:**
  - a. **Plochy K.05, K.06 a K.07 budou vypuštěny z územního plánu jako plochy změn v krajině a budou vymezeny jako stávající plochy „LU – lesy všeobecné“.**
  - b. **Plochy oproti rozsahu vymezeném ve změně č. 1 ÚPO Bohostice v lokalitě Lavičky budou redukovány na plochy, kde jsou nyní prokazatelně mobilní zařízení umístěny.**
  - c. **Pro takto redukováný rozsah ploch (nyní označených K.05, K.06 a K.07) bude doplněn do textové části nového územního plánu tento popis: „Plochy pro mobilní zařízení zůstanou v nezastavitelném území s možností dočasného umístění mobilních zařízení, bez možnosti trvalého zpevnění plochy pod nimi, se zákazem jakékoliv další výstavby nebo umístění nových mobilních zařízení. Tímto využitím nesmí dojít k ohrožení nebo oslabení ekologicko-stabilizačních funkcí lesa a nesmí dojít k dalšímu prohlubování záboru lesa k rekreačním účelům.“.**
  - d. **Plocha K.10 v lokalitě Spálenka bude vypuštěna z návrhu územního plánu bez náhrady.**

**OBCNÍ ÚŘAD BOHOSTICE**

Bohostice 55, 262 31 Milín

- e. Plocha K.12 bude ponechána v návrhu územního plánu jako adice plochy „RX“ stávající kempu, s návrhem na vynětí z PUPFL, ale stále jako součást nezastavěného území, kde bude v souladu s ust. § 122 stavebního zákona připuštěno umístění sociálního zařízení pro stávající obecní kemp v rozsahu dle obr. textem:



Obrázek 1: Redukce navrhovaného rozšíření obecního kempu Spálenka

**OBEČNÍ ÚŘAD BOHOSTICE**

Bohostice 55, 262 31 Milín

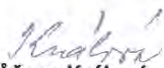
4. Plocha Z.19 bude redukována do rozsahu, v kterém byla vymezena změnou č. 1 ÚPO Bohostice, což je dnes platná a účinná ÚPD.



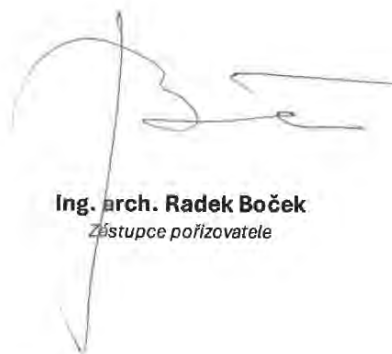
**Mgr. Marek Duspiva**  
za dotčený orgán ochrany přírody



**Ing. Lenka Růžičková, Ph. D.**  
za dotčený orgán, vedoucí oddělení



**Růžena Králová**  
Starostka obce Bohostice



**Ing. arch. Radek Boček**  
Zástupce pořizovatele

**Přílohy:**

- Podoba Hlavního výkresu územního plánu po promítnutí výše popsané dohody mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu v lokalitě na jihovýchodním okraji sídla Bohostice

## D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### D.a. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

- [18] Územní plán Bohostice není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění její 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. a 9. aktualizace. Správního území Obce Bohostice se dotýká pouze záměr republikového významu dle aktuální politiky s kódem „VD3“, vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Třeбенice–České Budějovice, kdy důvody vymezení jsou zabezpečování parametrů vodních cest dopravně významných využívaných jako součásti vnitrozemské vodní dopravy a pro rekreační plavbu. Tento konkrétně vymezený záměr celorepublikového významu je návrhem územního plánu Bohostice plně respektován a podporován.
- [19] Dále z konkrétních požadavků Politiky územního rozvoje České republiky je správní území Bohostice dotčeno požadavkem na dodržení podmínek specifické oblasti SOB9, tedy specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí stanovuje politika tyto úkoly: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny. Toto je řešením návrhu územního plánu Bohostice naplňováno vhodným návrhem ploch přírodních v rámci volné krajiny (plochy změn v krajině K.08, lokální biocentrum Pod Olovníkem, a K.09, Lokální biocentrum U Bohostic) a ploch komunitních sadů na jižních a jihovýchodním okraji sídla Bohostice (plochy K.02, Mojnín – ovocný sad a K.03, Bohostice, jih – ovocný sad).

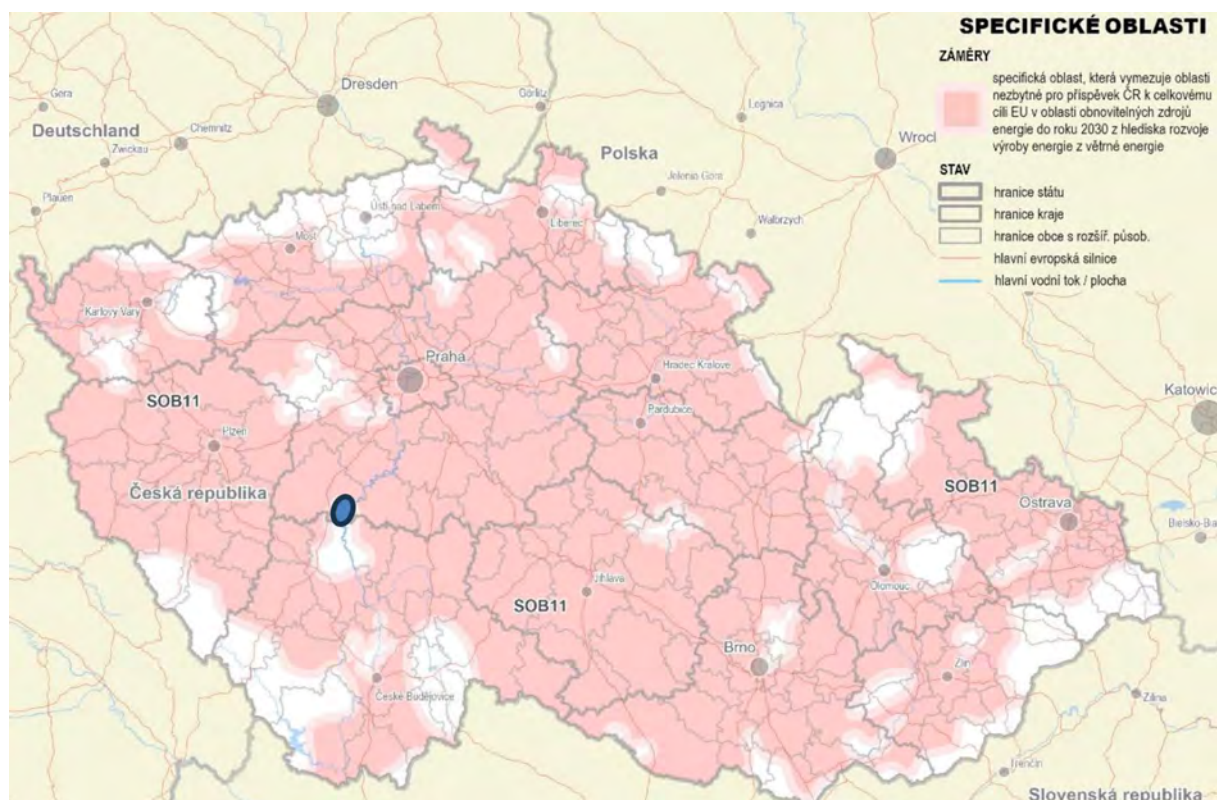
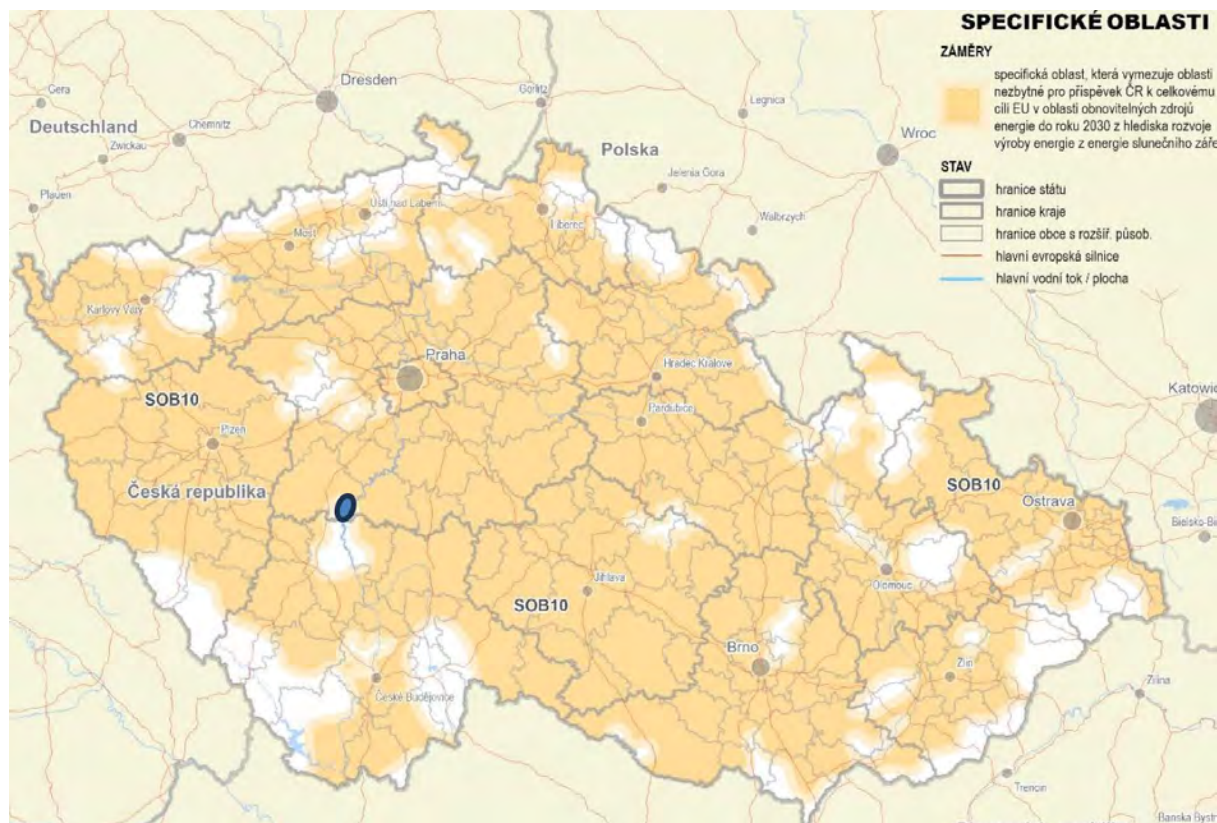
[20] Pokud jde o obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2.2 PÚR ČR 2008, můžeme konstatovat, že návrh územního plánu plně respektuje zejména tyto priority:

- a. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (bod 14 APÚR) - návrh plně respektuje dochované architektonické a urbanistické hodnoty, zejména centrální prostor sídla Bohostice a budovy zámku Bohostice,
- b. zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území (bod 14 APÚR) - návrh územního plánu Bohostice citlivě komponuje nové zastavitelné plochy zejména jižně od stávající zástavby v návaznosti na rozšíření stávající zástavby sídla Bohostice a citlivě dotváří stávající charakter zástavby vhodným doplněním ploch veřejného prostranství a návrhem zástavby existujících proluk s funkcí smíšeného bydlení,
- c. bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů (bod 14 APÚR) - návrh vymezuje nové lokality pro další rozvoj sídla Bohostice i sídel Kamenná, Hvozdec, Jägerhaus a Niva v dostatečném rozsahu, kdy tyto nové rozvojové plochy pro bydlení venkovského charakteru, pro smíšené bydlení s možností aktivního podnikání, kdy tyto návrhy ve výsledku generují předpoklady pro další zlepšení socioekonomických ukazatelů v celém mikroregionu,
- d. při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny (bod 14a APÚR) - při ochraně ZPF byl kladen mimořádný důraz na ochranu zemědělské půdy zahrnuté do I. a II. třídy ochrany, zábor I. třídy ochrany je nulový, plochy jsou takřka výhradně přebírány z platného územního plánu Bohostice ve znění vydané změny č. 1 tohoto územního plánu,
- e. při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (bod 16 APÚR) - návrh územního plánu Bohostice komplexně řeší celé zastavěné území, zastavitelné plochy i krajinu, kompletně řeší dopravní i technickou infrastrukturu i občanskou vybavenost v obci, zejména návrhu odkanalizování a zásobování pitnou vodou je věnována mimořádná pozornost,
- f. při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek (bod 16a APÚR) - návrh předpokládá vybudování páteřních vodovodů a kanalizačních sběračů pro sídlo Bohostice a zvýšení kapacity vodojemu zajišťující zásobování pitnou vodou pro sídlo Bohostice,
- g. hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území, bod 19 APÚR) - vše toto je návrhem územního plánu Bohostice dovoleno, návrh přiměřeně šetří novými zastavitelnými plochami, vždy je umísťuje v návaznosti na již zastavěné území a plně dovoluje nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících staveb,

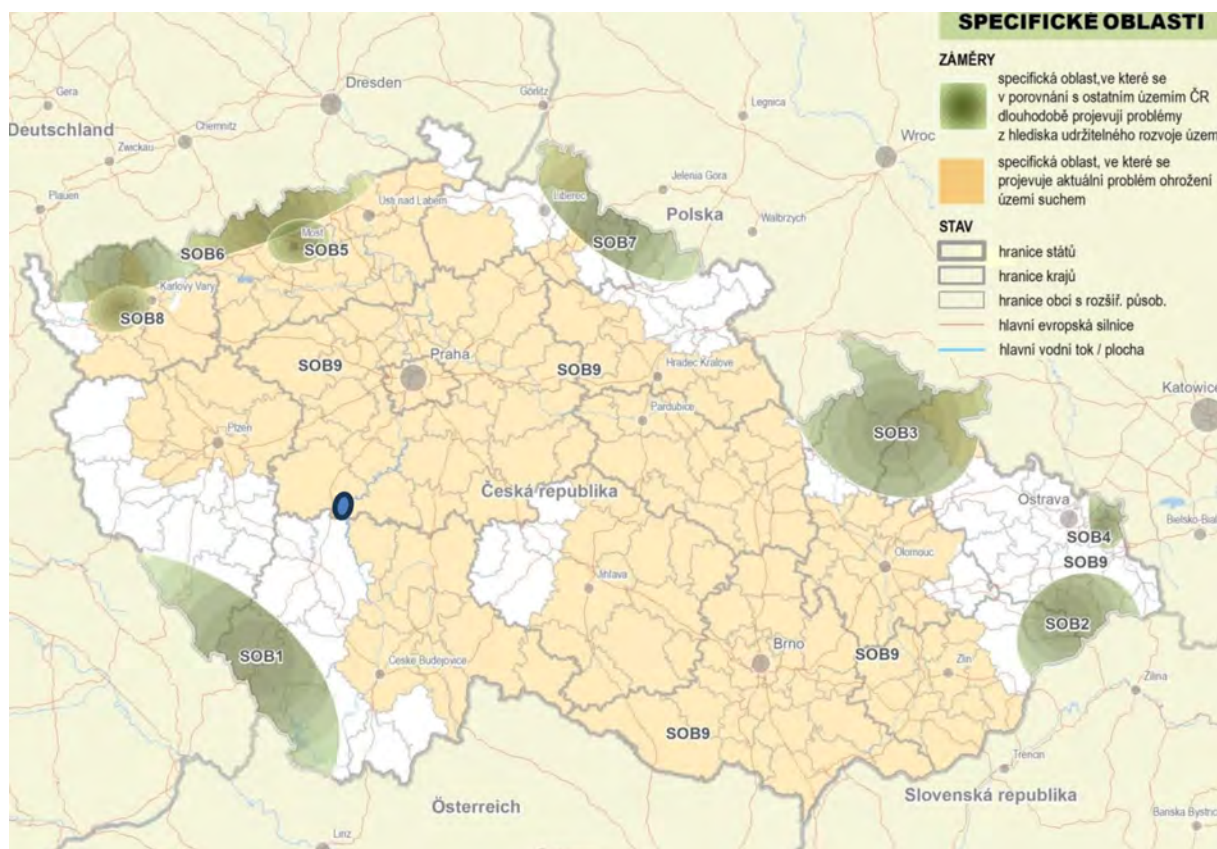
- h. zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace (bod 19 APÚR) – návrh územního plánu Bohostice podporuje zachování ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství v rámci zastavěného území sídla i v rámci nově navrhovaných ploch, navrhuje poměrně velké množství nových ploch přírodního charakteru v rámci vymezovaných lokálních biocenter,
- i. vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury; v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny (bod 20a APÚR) - je zajištěno vymezením komplexního systému koridorů a ploch pro biokoridory a biocentra nadregionálního, regionálního i lokálního ÚSES, návrh územního plánu vymezuje velké množství ploch přírodního charakteru za účelem zlepšení průchodnosti krajiny a zvýšení biodiverzity a koeficientu ekologické stability krajiny,
- j. vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech (bod 21 APÚR) - zelené pásy nejsou v rámci tohoto návrhu územního plánu přímo navrhovány, zato jsou navrhovány nové soukromé zahrady a komunitní sady, jako záhumenky, jako pásy zeleně v krajině, jako pásy konzistentně a postupně oddělující volnou krajinu od vymezovaných ploch pro výstavbu rodinných domů,
- k. podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (bod 23 APÚR) – návrh územního plánu Bohostice navrhuje doplnit síť obslužných komunikací pro obsluhu nově navržených lokalit a zachovávat stávající silniční síť na úrovni všech krajských silnic, místních i účelových komunikací,
- l. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (bod 28 APÚR) - návrh územního plánu Bohostice vymezuje dostatek rozvojových ploch a tomuto návrhu odpovídá i navržená potřebná dopravní a technická infrastruktura, zejména konkrétní návrh posílení kapacity vodojemu pro sídlo Bohostice, dále komplexním návrhem zásobování pitnou vodou sídla Bohostice, kdy, samozřejmě, všechny nové zastavitelné plochy na okraji intravilánu sídla Bohostice jsou podmíněna napojením na centrální ČOV Bohostice a napojením na centrální systém zásobování pitnou vodou, pouze malá sídla a rekreační lokality při březích přehradní nádrže Orlík mají připuštěno individuální řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování.

[21] Na základě 9. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR bylo dopracováno vyhodnocení z hlediska vhodnosti umístění fotovoltaických a větrných elektráren jako výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů takto, kdy správní území Obce Bohostice neleží ani ve specifické oblasti 3b - oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, ani ve specifické oblasti 3c - oblasti

nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, viz kartogramy dále pod textem:



[22] Dále na základě hodnocení souladu územního plánu Bohostice s Politikou územního rozvoje bylo konstatováno, že správní území Obce Bohostice leží ve specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, na základě toho byly do návrhu územního plánu Bohostice doplněny plochy pro zvýšení retenční schopnosti krajiny jako plochy přírodní všeobecné „NU“ západně od sídla Bohostice (plocha změny v krajině K.09) a v jižní části správního území v lokalitě Pod Olovníkem (plocha změny v krajině K.08).



[23] Dále je v Politice územního rozvoje ČR vymezen záměr E27, týkající se mimo jiné vymezení koridoru pro dvojitá vedení 400 kV Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík, kdy oba záměry se dotýkají správního území obce Bohostice a jedná se o rozvoj na stávajícím vedením s provozním označením V001/002 a V204, kdy ve stávající trase vedení V204 je dotčeno zastavěné či zastavitelné území sídla Bohostice a Lavičky. Na základě tohoto byla pro plochu Z.11 na jižním okraji sídla Bohostice stanovena podmínka max. 1 stavby RD a 1 stavebního pozemku a dále byla doplněna podmínka ve znění „na ploše Z.11 je nutno plně respektovat ochranné pásmo stávajícího vedení 220 kV a návrh možného vymezení koridoru pro dvojitá vedení 400 kV Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík dle Politiky územního rozvoje ČR“.

## D.b. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

[24] Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají pro návrh územního plánu Bohostice tyto konkrétní požadavky:

- a. Zahnutí správního území obce Bohostice do specifické oblasti SOBk2 Klučenicko - Petrovicko, kdy v bodu 91) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) zlepšit lokálními úpravami parametry silnice II/102 Kamýk nad Vltavou - Krásná Hora nad Vltavou - Milešov - Klučenice (Kostelec nad Vltavou - I/19) pro obsluhu pravého břehu Vltavy; b) spolupracovat s Jihočeským krajem na programu rozvoje rekreačního území vodní nádrže Orlík; c) zlepšit lokálními úpravami parametry silnice II/105 Sedlčany - Vysoký Chlumec - Petrovice - Milevsko pro vazby území k centrům Sedlčany a Milevsko; d) zlepšit napojení rekreačních lokalit na silniční síť; e) posilovat významu obslužných sídel Milešov a Klučenice; f) stabilizovat populační potenciál obcí Krásná Hora nad Vltavou a Petrovice pro udržení obslužných funkcí v území; a dále v bodu (92) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) prověřit možnosti využití rekreačního potenciálu území a rozvojových předpokladů možných středisek cestovního ruchu; b) prověřit možnosti zlepšení parametrů silnic II. třídy a místní silniční sítě; c) prověřit možnosti rozvoje vodní dopravy pro obsluhu území vč. vazeb na silniční síť; d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny; e) respektovat požadavky na ochranu vesnických památkových zón Kojetín a Porešín; f) respektovat požadavky na ochranu přírodních památek - Husova kazatelna a Vrškámen; evropsky významných lokalit - Bohostice, Horní a Dolní obděnický rybník, Štola Jarnice, Trhovky; g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: regionálních biocenter 833 Branišov, 826 Šumava, 835 Trkovská hora a navrhované 892 Kamýk, 842 Radešínská, 847 Ráj, 834 Sádka - Zbirov, 845 Struhy, 824 Žíkov, kdy toto zahrnutí je návrhem územního plánu plně respektováno a podpořeno poměrně výrazným návrhem nových zastavitelných ploch zejména po okraji stávající zástavby sídla Bohostice.
- b. Vymezení nadregionálního biokoridoru NK60 na východním okraji správního území Obce Bohostice – tento prvek ÚSES je návrhem územního plánu Bohostice plně respektován.

[25] Pokud jde o priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, můžeme konstatovat následující:

- a. Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje, priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, na úrovni kraje i obcí, a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území – je plně naplněno návrhem územního plánu Bohostice, který poměrně výrazně navrhuje vymezení nových zastavitelných ploch zejména po okraji stávající zástavby sídla Bohostice.
- b. Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje – je naplněno plnou podporou a akcentací záměru vodní cesty

využívaná na Vltavě v úseku Třeбенice–České Budějovice coby nedílné součásti tohoto návrhu územního plánu.

- c. Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady a rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod – netýká se správního území Obce Bohostice.
- d. Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech, vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů, plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu – je plně akcentováno návrhem nového územního plánu Bohostice, který podporuje ochranu životního prostředí prostřednictvím vymezení nových ploch přírodních pro vytvoření optimálních podmínek pro biocentra K.08, lokální biocentrum Pod Olovníkem, a K.09, Lokální biocentrum U Bohostic.
- e. Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití – je plně naplněno návrhem dvou komunitních sadů na jižních a jihovýchodním okraji sídla Bohostice (plochy K.02, Mojnín – ovocný sad a K.03, Bohostice, jih – ovocný sad).
- f. Vytvářet územní podmínky ad a) pro zkvalitnění a rozvoj dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu, dopravního propojení spádových center osídlení, systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje; ad b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území – je řešeno částečně plnou podporou a akcentací záměru vodní cesty využívaná na Vltavě v úseku Třeбенice–České Budějovice coby nedílné součásti tohoto návrhu územního plánu a dále návrhem doplnění sítě místních komunikací pro lepší dopravní dostupnost jednotlivých lokalit a částí sídla Bohostice.
- g. Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnu – je naplněno návrh nového a doplněného systému zásobování pitnou, odkanalizování a posílení kapacity vodojemu pro sídlo Bohostice.
- h. Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území a přitom se soustředit zejména na: ad a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické

stability; ad b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území; ad c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů, ad d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje – je naplňováno návrhem územního plánu Bohostice.

- i. Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na: ad a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení; ad b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturu; ad c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostním využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině; na vzájemné koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí; d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany, pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů, pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky, ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu, v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody, v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení, v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy, podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika); doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdo-ochrannou, protierozní, vodo-ochrannou, krajínotvornou); stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech; podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence); preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek – týká se zejména podpory turistického potenciálu oblastí s významným potenciálem rekreace u vody, zde u Orlické přehrady, což je návrhem tohoto územního plánu Bohostice plně podporováno a umožněno.

- j. Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji – je zajištěno provázáním přes Orlickou přehradu na sousední územní plány obcí v Jihočeském kraji.
- k. Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení – je podporováno návrhem rozvoje s akcentováním využití vodní cesty po Vltavě jako celorepublikové dopravní tepny a napojením sídla na nově budovanou dálnici D4.

## E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

[26] Návrh územního plánu Bohostice je v souladu se schváleným zadáním. Analýza byla provedena na těchto základních bodech:

- a. Bude využit nový datový model MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace – splněno.
- b. Bude použita aktuální mapa KN jako podklad pro výkresovou část – splněno.
- c. Budou prověřeny zastavitelné plochy řazené do I. etapy, ty budou primárně převzaty beze změny jejich rozsahu a vymezení do návrhu nového územního plánu – splněno.
- d. Budou důkladně prověřeny zastavitelné plochy řazené do II. etapy, ty budou posouzeny s ohledem na potřebu nových stavebních pozemků, kapacitu vodních zdrojů, kapacitu odkanalizování, včetně kapacity obecní ČOV, plochy budou případně redukovány dle návrhu odpovědného projektanta – splněno, plochy na jihozápadním okraji Bohostice vymezené jako územní rezervy byly vypuštěny, ostatní návrhové plochy byly převzaty do návrhu nového územního plánu Bohostice.
- e. Stanovit jasné podmínky pro obecní tábořiště Spálenka na pozemcích Povodí Vltavy s předpokladem předání Obci Bohostice na základě směnné smlouvy s možnou drobnou adicí plochy tábořiště oproti stávajícímu stavu, na všech pozemcích bude stanoveno funkční využití "RX - rekreace jiná" s omezením na tábořiště bez dalších staveb, s možností parkování maringotek a karavanů, výslovně bude připuštěna možnost doplnění sociálních zařízení, malého parkoviště a vrátnice včetně stánku se základními potravinami, na plochách, které zůstanou v majetku ČR a ve správě Povodí Vltavy, bude stanoveno funkční využití "RX - rekreace jiná", pokud nebudou v KN zapsány jako vodní plocha, resp. "WX - vodní a vodohospodářské jiné", pokud budou v KN zapsány jako vodní plocha, ale i zde bude umožněno sezónní využití pro pobytovou rekreaci, ale bez možnosti realizace staveb – bylo splněno.
- f. Pro ostatní tábořiště Lavičky a Bukovanská zátoka bude zachován stávající stav, existující stavby budou vymezeny jako součást zastavěného území a přiděleno jim funkční využití dle skutečného využití dané stavby, plochy pro karavany budou ponechány v nezastavitelném území a bude pro ně staven zvláštní režim, ale jen v rozsahu dnešního stavu – bylo splněno.
- g. Vyřešit komunikační napojení lokality jihozápadně od centra sídla Bohostice a obecně řešit dopravní napojení všech vymezovaných zastavitelných ploch – bylo splněno.
- h. Dále bude vymezena podstatná část stávající zástavby a přebíraných návrhových ploch dle dnes platného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1 jako plochy smíšené obytné venkovské s možností nejen bydlení, ale i podnikání nerušícího charakteru všeho druhu. Do návrhu nového ÚP budou primárně převzaty již vymezené zastavitelné plochy v I. etapě dle platného územního plánu obce Bohostice – bylo splněno.
- i. Primárně nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy nad rámec stávajícího územního plánu obce – bylo splněno.

- j. Během veřejného projednání budou uplatněny další požadavky dotčených orgánů, které budou následně po projednání návrhu zadání vyhodnoceny v příloze č. 1 – bylo splněno, vyjma požadavků společnosti ČEZ na vymezení nových trafostanic, kdy přesné vymezení jejich polohy a závazné stanovení jejich přesného umístění považuje projektant i pořizovatel územního plánu za kontraproduktivní a vedoucí k následným častým a rychlým změnám územního plánu.
- k. Během veřejného projednání budou uplatněny další požadavky občanů a oprávněných investorů, které budou následně po projednání návrhu zadání vyhodnoceny v příloze č. 2 – bylo splněno, požadavky byly akceptovány.
- l. Bude navrženo komplexní řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování pro k.ú. Bohostice, včetně potřebné kapacity pro nové zastavitelné plochy, tj. bude navrženo rozšíření ČOV a navýšení její kapacity. Pro stávající vodojem bude navrženo doplnění o mísící komoru, případně další technická vylepšení – bylo splněno.
- m. Pro sídlo Kamenná bude dočasně ponecháno individuální řešení likvidace odpadních vod, ale ve středně dobém horizontu bude navrženo napojení na ČOV Bohostice páteřním kanalizačním řadem. Pokud jde o zásobování pitnou vodou, rovněž bude ve střednědobém časovém horizontu navrženo společné zásobování pitnou vodou s využitím stávajícího vodovodu, bude využita paralelně zpracovávaná studie řešící zásobování pitnou vodou skupinových vodovodem pro sídla Pečice, Smolotely, Zbenice, Cetyně a Bohostice – bylo splněno.
- n. Pro sídlo Těchnice bude ponecháno individuální řešení likvidace odpadních vod i zásobování pitnou vodou – bylo splněno.
- o. Pro Zbenické Zlakovice a další rekreační lokality u břehu Orlické přehrady bude zachován stávající stav, tj. individuální řešení odkanalizování i zásobování pitnou vodou – bylo splněno.
- p. Návrh nového územního plánu převezme návrh nových TS a vedení VN pro nově vymežované zastavitelné plochy dle dnes platného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1, nebudou navrhovány nové trafostanice, naopak ale bude připuštěno jejich umístění v koridorech stávajících a navržených vedení VN – bylo splněno.
- q. Zásobování plynem není a nebude navrhováno, jde o odlehlou, slabě osídlenou oblast, kde budování VTL a STL plynovodů není ekonomicky reálné – bylo splněno.
- r. Nový územní plán bude preferovat zateplování staveb a využití obnovitelných zdrojů energie bez negativních dopadů na krajinný ráz (tj. zejména tepelná čerpadla a využití štěpků, dřeva, pelet, biomasy pro vytápění) – bylo splněno.
- s. Ve volné krajině budou zapovězeny samostatně umístované větrné elektrárny, na stavbách budou fotovoltaické panely výslovně povoleny, umístění FTE ve volné krajině bude řešeno v souladu s nadřazenou ÚPD kraje individuálně – bylo splněno.
- t. Bude řešeno celé správní území obce Bohostice – bylo splněno.

- u. Budou vymezeny plochy v nezastavitelném území dle ust. § 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb. s ohledem na členění dle nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů – bylo splněno.
- v. ÚSES bude promítnut tzv. překryvnou vrstvou s rozlišením na nadregionální, regionální a lokální úroveň, s dělením na biokoridory a biocentra, pouze nefunkční prvky (např. oraná pole nebo intenzivně obhospodařované louky) budou nově vymezeny jako plochy přírodní (biocentra) nebo plochy smíšené nezastaveného území (biokoridory) – bylo splněno.
- w. Budou zapovězeny stavby ve volné krajině, které by mohly být negativní dominantami v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny, velkoplošné FTE nad rámec bodu 17) – bylo splněno.
- x. V návrhu nového územního plánu Bohostice budou koordinovány požadavky na území z hlediska širších územních vztahů, tj. budou prověřeny veškeré návaznosti liniových in plošných prvků na územní plány sousedních obcí, zejména návaznosti biokoridorů, biocenter, vedení VN, vedení dalších liniových sítí technické infrastruktury, apod. – bylo splněno.
- y. Požadavky dotčených orgánů i oprávněných investorů byly zapracovány plně do řešení návrhu tohoto územního plánu pro společné projednání.
- z. Požadavky veřejnosti a ostatních subjektů byly zapracovány do řešení návrhu tohoto územního plánu pro společné projednání s výjimkou požadavku sousední obce Milešov, kdy bylo požadováno „zařazení pozemků p.č. 297/1 a p.č. 288/2 v k.ú. Těchnice do připravovaného Územního plánu Obce Bohostice, kdy výše zmiňované pozemky prosíme zařadit do ploch hromadné rekreace nebo do ploch, které odpovídají standardizaci územních plánů“, nicméně během odborné práce na návrhu územního plánu musel zodpovědný projektant konstatovat, že oba zmíněné pozemky jsou nejen de iure dle zápisu do katastru nemovitostí lesními pozemky, ale i de facto jejich dnešní využití odpovídá pozemkům určeným k plnění funkcí lesa a proto tento požadavek, který byl v zadání vyhodnocen kladně, zodpovědný projektant nakonec po dohodě s vedením obce Bohostice neakceptoval, protože by se muselo jednat o novou návrhovou plochu zastavitelnou s návrhem na vynětí z PUPFL a k tomuto nechtěl z hlediska své odbornosti zodpovědný projektant přistoupit.

## **F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

[27] V rámci projednání návrhu zadání nového územního plánu Bohostice bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušného správního orgánu pro posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí, č.j. 093956/2023/KUSK, dne 8.8.2023, s tímto závěrem: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Bohostice na životní prostředí.“. Na základě výše uvedeného nebylo požadováno vypracování vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

## **G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

[28] V rámci projednání návrhu zadání nového územního plánu Bohostice bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušného správního orgánu pro posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí, č.j. 093956/2023/KUSK, dne 8.8.2023, s tímto závěrem: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Bohostice na životní prostředí.“. Na základě výše uvedeného nebylo požadováno vypracování vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území. Nemohlo být tedy ani nijak vyhodnoceno.

**H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K  
VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ  
SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S  
UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD  
NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY  
ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI  
PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O  
POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

[29] Stanovisko nebylo vydáváno, viz obě předcházející kapitoly.

# I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

[30] Přijaté řešení návrhu územního plánu Bohostice je po jednotlivých kapitolách výrokové části územního plánu Bohostice zdůvodněno takto - zastavěné území je závazně vymezeno ve Výkresu základního členění území silnou tmavě modrou čarou k 31.5.2024 – vychází z požadavku stavebního zákona, je nedílnou součástí každého územního plánu. Při vymezení zastavěného území projektant vycházel z platného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1 a dále z vymezení jednotlivých pozemků a staveb ve veřejně přístupné části nahlížení do katastru nemovitostí ČÚZK.

[31] Koncepce rozvoje území Obce Bohostice je odůvodněna takto:

- a. správní území obce Bohostice se skládá ze sídla Bohostice, Kamenná, roztroušených lokalit pro bydlení a rekreačních lokalit podél vodní nádrže Orlík až k samotné hrázi vodního díla. Převážnou část plochy celého správního území tvoří rozsáhlé lesní celky ležící v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru a plocha vodní nádrže Orlík jejíž střed tvoří osu nadregionálního biokoridoru. Kolem sídel jsou pak zemědělsky obhospodařované půdy a louky. Poměrně snadná dopravní dostupnost okresního města Příbram, které leží severozápadním směrem dává sídlu Bohostice předpoklady především k rozvoji bydlení a s tím související technické vybavenosti. Oblasti podél vodní nádrže budou i nadále využívány k rekreačním aktivitám. Jednotlivá sídla zůstanou i nadále zachována a zůstanou samostatná, není cílem ani není reálné jejich spojování, je nutné vytvořit podmínky pro to, aby v žádném případě nezankl – toto vyplývá se skutečné charakteristiky daného sídla. Správní území obce Bohostice se skládá ze sídla Bohostice, Kamenná, roztroušených lokalit pro bydlení a rekreačních lokalit podél vodní nádrže Orlík až k samotné hrázi vodního díla. Převážnou část plochy celého správního území tvoří rozsáhlé lesní celky ležící v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru a plocha vodní nádrže Orlík jejíž střed tvoří osu nadregionálního biokoridoru. Kolem sídel jsou pak zemědělsky obhospodařované půdy a louky. Poměrně snadná dopravní dostupnost okresního města Příbram, které leží severozápadním směrem dává sídlu Bohostice předpoklady především k rozvoji bydlení a s tím související technické vybavenosti. Oblasti podél vodní nádrže budou i nadále využívány k rekreačním aktivitám.
- b. Základ sídla Bohostice tvoří malý počet původních domů s hospodářskými objekty, které jsou obestavěny podél komunikace procházející sídlem. Část těchto objektů je umístěna severním směrem od centra Bohostic. Zástavba novodobého charakteru vznikala v okrajových částech sídla. Tato výstavba byla významně rozšířena při provádění vodního díla Orlík. V sídle převažuje zástavba pro bydlení v rodinných domech. V centrální části se nachází objekty občanského vybavení a areál výroby. V severozápadní okrajové části sídla je umístěno technické vybavení obce a plocha sportu. Severovýchodně jsou situované plochy technického vybavení pro ČOV. Plochy soukromé zeleně v jižní části u rybníka jsou využívány jako zahrady. Stranou od sídla

jihovýchodním směrem se nachází rozsáhlý areál výroby. Východně od sídla a v celé oblasti podél vodní nádrže Orlík jsou situované plochy individuální rekreace. Převážná část sídla je ve výškové hladině 1 až 2 podlažní. Tento charakter sídla je nutné i nadále zachovat. Vše výše uvedené v textové části výroku územního plánu vychází ze skutečného stavu v území a charakteristik dotčených sídel ve správním území Obce Bohostice. Také zde vychází řešení územního plánu ze základních charakteristik sídla Bohostice a osad a usedlostí roztroušených ve správním území Obce Bohostice. Základ sídla Bohostice tvoří malý počet původních domů s hospodářskými objekty, které jsou obestavěny podél komunikace procházející sídlem. Část těchto objektů je umístěna severním směrem od centra Bohostic. Zástavba novodobého charakteru vznikala v okrajových částech sídla. Tato výstavba byla významně rozšířena při provádění vodního díla Orlík. V sídle převažuje zástavba pro bydlení v rodinných domech. V centrální části se nachází objekty občanského vybavení a areál výroby. V severozápadní okrajové části sídla je umístěno technické vybavení obce a plocha sportu. Severovýchodně jsou situované plochy technického vybavení pro ČOV. Plochy soukromé zeleně v jižní části u rybníka jsou využívány jako zahrady. Stranou od sídla jihovýchodním směrem se nachází rozsáhlý areál výroby. Východně od sídla a v celé oblasti podél vodní nádrže Orlík jsou situované plochy individuální rekreace. Převážná část sídla je ve výškové hladině 1 až 2 podlažní.

- c. Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena na: ochraně a rozvoji urbanisticky cenných prostranství a lokalit, zejména objektu zámku Bohostice, respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování území plošné památkové ochrany, respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro stávající bydlící obyvatelstvo, tak i pro nové obyvatele, tak i pro návštěvníky – opět vychází z existujících jevů a charakteristik sídel a objektů a dalších prvků urbánní i přírodní struktury správního území Obce Bohostice. Řešené území je přírodně velmi hodnotné, značnou část pokrývají lesy a plocha vodní nádrže Orlík. Proto se převážná část území nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru, jehož vodní osa prochází Vltavou (vodní nádrží Orlík).
- d. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena na respektování mimořádně přírodně cenného prostoru údolí Vltavy a náhorních prostor nad hlubokým údolím řeky Vltavy, na vymezení ÚSES v rozsahu jeho jednotlivých skladebných částí (prvků) všech 3 úrovní, na stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určují režim využití území, akceptaci prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících, zákazu vyzarování nových ploch zastavitelného území ve volné krajině, upřesnění výstavby v nezastavěném území – vyhází z přírodních charakteristik a přírodních hodnot detekovaných ve správním území Obce Bohostice. V řešeném území se nachází přírodní památka Bohostice, která byla vyhlášena Nařízením Středočeského kraje č. 3/2013 dne 15.4.2013 s předmětem ochrany populací modráska bahenního a jeho stanovišť. Pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody lze na území přírodní památky mj. provádět změny druhu pozemků a způsobu jejich využití, provádět stavební činnosti, včetně těch na něž se nevztahují

povolení, souhlasy nebo jiná opatření podle zvláštních právních předpisů atd. Požadujeme tuto přírodní památku zcela respektovat, a to jak v textových i mapových částech navrhovaného územního plánu. V dotčené obci se dále nachází nadregionální biokoridor NRBK 60 „Štěchovicko – Hlubocká obora“. Tento prvek územního systému ekologické stability je závazně vymezen Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje je třeba ho při zpracování územního plánu zcela respektovat. V dotčeném katastrálním území nachází evropsky významná lokalita CZ0213777 Bohostice, s předmětem ochrany populací modráška bahenního. Dále se v území nachází ptačí oblast CZ0311034 „Údolí Otavy a Vltavy. Tato oblast byla vyhlášena Nařízením vlády č. 607 ze dne 27.10.2004 a důvodem jejího vyhlášení je ochrana populací výra velkého a kulíška nejmenšího včetně jejich biotopů.

- e. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot je založena na respektování dominantní pozitivní dominanty zámku Bohostice v rámci sídla Bohostice, dále na ochraně božích muk v krajině a židovského hřbitova a objektů památkového zájmu č.p. 10, č.p. 8, č.p. 3, č.p. 34, č.p. 20 a školy Bohostice č.p. 16, respektování zastavěného území stávajících sídel, respektování silnice III/0046 jako základní dopravní tepny propojující Bohostice s dalšími městy ve Středočeském kraji, případně v severní části jižních Čech, požadavku modernizovat a rozvíjet technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel sídel a dle nároků nových zastavitelných ploch, vč. rozšíření a intenzifikace ČOV pro sídla Bohostice, požadavku respektovat stávající systém zásobování Obce Bohostice pitnou vodou, zachování možnosti pobytové rekreace na vyhrazených místech, zejména na břehových partiích Orlické přehradní nádrže, zákazu možného umístění staveb, zařízení a objektů ve volné krajině, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot – vše výše uvedené vychází z existujících charakteristik sídel ve správním území Obce Bohostice. Další podstatnou hodnotou tohoto území je tradiční zastavění, kdy v jednotlivých sídlech se vyskytují původní vesnické statky s hospodářskými částmi, které se vyznačují v převážné míře dvěma rovnoběžnými trakty s orientovanými štíty do ulice, které jsou propojeny zdí s vraty. Uprostřed této dispozice bývala síň s kuchyní, vpředu se světnicí a světničkou, vzadu s komorou. Statky mají hluboké předzahrádky se stromovím, rozlehlý dvůr, který bývá vzadu uzavřen stodolou. Za ní následují dlouhé zahrady a původně také polnosti. Domy byly uspořádány do řad s mezerami mezi staveními, nebo stály samostatně uprostřed luk. Budovy byly zděné, vápnem omítnuté, střechy sedlové. Výplňové prvky byly dřevěné, truhlářsky opracované. Uspořádání budov kolem dvora mělo v drsné přírodě opodstatnění: vznikl ohrazený prostor chráněný před povětrnostními vlivy. Dnes můžeme také ocenit soukromí a útulnost dvorů. Statky jsou převážně dobře udržované, dříve necitlivě modernizované, v současné době však pečlivě rekonstruované nejen chalupáři, ale i trvale žijícími obyvateli. V řešeném území se nenachází archeologické nemovité kulturní památky. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona O státní památkové péči.
- f. Z hlediska ochrany obyvatelstva je stanoveno následující: v rámci řešeného území není nutné vymezovat žádné nové plochy ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zóny havarijního plánování budou plně respektovat krizový plán, ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je návrhem územního plánu řešeno dle krizového plánu, místa

pro ukrytí obyvatelstva se nemění, u nových lokalit se předpokládá ukrytí obyvatelstva ve sklepních prostorech, evakuace obyvatelstva a jeho ubytování bude řešeno v souladu s krizovým plánem obce a krizovým plánem Středočeského kraje, skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je nezměněno oproti stávajícímu stavu, je řešeno v prostorách obecního úřadu, vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce je nezměněno oproti stávajícímu stavu, v případě využití nebezpečných látek v soukromém sektoru je nutno zajistit odpovídající ochranu při jejich skladování a využití v rámci daného areálu v souladu se všemi souvisejícími předpisy, z hlediska záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, je řešení územního plánu nezměněno oproti stávajícímu stavu, místo pro dekontaminaci se stanovuje v prostoru stávajícího a navrhovaného sportoviště v západní části Obce Bohostice na p.p.č. 464/5, 464/1 a 463 k.ú. Bohostice, pokud jde o ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, tak ve správním území Bohostice nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - je nezměněno oproti dnešnímu stavu, kdy bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Středočeského kraje, v případě mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, resp. Havarijního plánu Středočeského kraje, pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování jednotlivých řešených lokalit požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajícím potřebám požární ochrany – vše výše uvedené bylo stanoveno na základě zpracovaných podkladů a ve spolupráci s vedením obce, místními hasiči a podklady Městského úřadu Příbram, coby místně příslušné obce s rozšířenou působností.

- g. Z hlediska ochrany zdraví obyvatel se stanovují tyto požadavky: v souvislosti s umístováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP silnice III/0046, koridory elektrického nadzemního vedení zvláště vysokého napětí ("ZVN"), velmi vysokého napětí ("VVN") a vysokého napětí ("VN"), OP trafostanic VN/NN, OP zemědělských a výrobních areálů apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod., v případě umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území, navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy je nutné v navazujících správních řízeních prověřit, zda jsou splněny podmínky ochrany veřejného zdraví, zejména ochrany před hlukem, kdy bude místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví vyžadováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a kdy bude zároveň nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření, v případě umístění zařízení k vytápění a větrání jednotlivých objektů, která budou zdrojem hluku (např. tepelných čerpadel), bude nutné v navazujících správních řízeních předložit pro každou samostatnou instalaci tohoto zdroje hluku hlukovou studii, zpracovanou v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, která by vyhodnotila hluk z provozu zdroje hluku pro denní a noční dobu ve vztahu k chráněným prostorům, definovaným v § 30 zákona č. 258/2000 Sb. – bylo

stanoveno na základě požadavků Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze.

- h. Z hlediska obrany obyvatelstva ČR se stanovují tyto požadavky: celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany - vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona o civilním letectví, kdy v tomto vymezeném území 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 Ministerstva obrany, ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně a výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána, na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a je-jich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) – bylo stanoveno na základě požadavků uplatněných Ministerstvem obrany ČR v rámci jejich stanoviska k návrhu zadání.

[32] Stanovená urbanistická koncepce je odůvodněná takto:

- a. V rámci celého správního území města se stanovují tyto základní premisy urbanistické koncepce: jednotlivá sídla územní plán chápe jako flexibilní organismy s různě se prolínajícími funkcemi bydlení, podnikání, občanské vybavenosti a služeb, proto v maximální možné míře stávající zástavbu definuje jako různé formy smíšené bydlení, nerušící podnikání, služeb, rekreace, ubytování, občanské vybavenosti veřejné i komerční, základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru, přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby, při případné realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení, návrh územního plánu uvažuje v centrální části sídla Bohostice především s opravami a rekonstrukcemi objektů s využitím pro bydlení a občanské vybavení, rozvoj ostatního zastavěného území je určen převážně k rekonstrukci, modernizaci a dostavbě – bylo stanoveno na základě vlastní odborné úvahy zodpovědného projektanta a provedených doplňujících průzkumů a rozborů.
- b. V rámci stanovené urbanistické koncepce jsou obecně stanoveny tyto zásady: charakter staveb - stávající zástavba může být měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým

způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, tj. nebudou použity konstrukce a materiály, které jsou atypické, výrazné, dominující a výrazně zastiňující charakter okolní zástavby, v rámci dostavby stávajících proluk nesmí být povolována hmotová řešení výrazně převyšující svým charakterem okolní stavby, výška staveb - stavby obecně nebudou vyšší než 2 nadzemní podlaží, platí pro území všech sídel s výjimkou centra Obce Bohostice, kde mohou stavby respektovat i okolní vyšší výškovou hladinu, stanovuje se individuálně dle funkčního využití dané plochy v kap. F jako součást prostorové regulace staveb, obecně platí, že výška nové zástavby musí v prolukách přirozeně navazovat na výšku sousedních staveb nebo stavby, tvar střech - územní plán připouští obecně preferuje stavby se sedlovou střechou, případně polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží, musí být vždy respektován charakter okolních staveb, konkrétní požadavky na tvar střechy jsou uvedeny v podmínkách prostorové regulace v kap. F, velikost stavebních pozemků - stavební pozemky nebudou v rámci nově vymezených lokalit a bloků zastavitelného území vytyčovány menší, než je uvedeno v podmínkách prostorové regulace v kap. F, tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se stanovená podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytyčeny a zaneseny do katastru nemovitostí jinak, stavby v krajině - výstavba mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je upřesněna nad rámec stavebního zákona v kap. E. - vše výše stanovená je založené na odborné úvaze zodpovědného projektanta územního plánu. Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřízení prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

- c. Pokud jde o vymezení nových zastavitelných ploch, zde se nechá konstatovat v rámci tohoto odůvodnění, že rozvoj sídla na nových plochách je navržen především po obvodě sídla. Návrh uvažuje se zástavbou nových ploch pro bydlení v rodinných domech v severní, západní, jihozápadní, jižní, jihovýchodní a východní části. Jde o plochy v okrajových částech, které leží podél stávajících komunikací a navazují na stávající zástavbu. V navržených plochách v severní a jihozápadní části je současně s obytnou plochou navržená i obslužná komunikace. Rozšíření stávající plochy sportu je navrženo v západní části. V severovýchodní části sídla je navržená čistírna odpadních vod s ochranným pásmem, které neomezuje stávající ani navržené plochy pro bydlení. U nově navrhovaných objektů pro bydlení je předpokládána výšková hladina 1 podlaží s podkrovím.
- d. Pokud se jedná o vymezení systému sídelní zeleně, včetně ploch veřejných prostranství, zde jsou územním plánem vymezeny nové plochy zeleně jako zahrady a sady, tedy soukromé plochy zahrad s možností oplocení, obvykle jako součást zastavěného území nebo zastavitelné plochy, a dále plochy zeleně všeobecné, kdy tyto plochy jsou chápány návrhem této koncepce veřejné zeleně jako soukromá nebo veřejná zeleň většího rozsahu, sady, velké zahrady apod. bez možnosti oplocení. Jako specifická součást tohoto územního plánu jsou vymezovány plochy

lesní jiné jako plochy PUPFL, ale s možností zachování stávajícího rekreačního využití. Znázornění všech výše uvedených typů ploch sídelní zeleně a lesů s rekreačním s rekreačním využitím je znázorněno v Hlavním výkresu.

[33] Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury je následující:

- a. Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkresu. V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny tyto konkrétní dopravní záměry - D1 / DS.16 Bohostice, sever, jedná se o novou navrženou místní komunikaci III., případně IV. třídy, pro napojení plochy Z.15, D2 / DS.03 / Bohostice, sever, jedná se opět o novou navrhovanou místní komunikaci III., případně IV. třídy, pro napojení ploch Z.05, Z.06, D3 / DS.27, Bohostice, střed, také zde se jedná o nově navrhovanou místní komunikaci III. třídy pro napojení ploch Z.12, Z.13, Z.14, kdy všechny výše uvedené dopravní záměry jsou již vymezeny v platném a účinném ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1, dále je zcela nově vymezována místní komunikace IV. třídy s kódem D4 / DS.28 v lokalitě Mojnín jako nová místní komunikace IV. třídy pro napojení plochy Z.26. Požadavek, aby odstavňá a parkovací stání byla řešena na vlastních pozemcích stavebníků vychází z platné legislativy a normových požadavků na řešení parkování.
- b. Odůvodnění koncepce technické veřejné infrastruktury v oblasti zásobování pitnou vodou v rámci návrhu tohoto územního plánu je následující: územní plán vymezuje tyto záměry v oblasti zásobování pitnou vodou: V1 / páteřní vodovodní řad Bohostice – jihovýchod, záměr je přebírán z platného a účinného ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1, V2 / Vodojem Bohostice - rozšíření o mísící komoru, jedná se o zcela nový záměr vyžádaný obcí Bohostice v rámci projednání návrhu zadání, kdy tento záměr je nezbytný pro další rozvoj sídla Bohostice. Dále územní plán stanovuje v rámci koncepce zásobování pitnou vodou tyto podmínky: sídlo Bohostice je napojeno na centrální zásobování pitnou vodou prostřednictvím jednotlivých propojovacích páteřních řádů, páteřních řadů a subpáteřních vodovodů, po dobudování vodovodních řadů musí být nová výstavba v těchto sídlech napojována na centrální vodovod, ostatní samoty a drobné usedlosti zůstanou v nyní zásobovány pitnou vodou i nadále individuálně prostřednictvím vrtů a studen, ve střednědobém časovém horizontu bude navrženo v rámci první navazující zprávy o uplatňování společné zásobování pitnou vodou s využitím stávajícího vodovodu s využitím paralelně zpracovávaná studie řešící zásobování pitnou vodou skupinových vodovodem pro sídla Pečice, Smolotely, Zbenice, Cetyně a Bohostice, do doby dobudování vodovodní sítě je přípustné individuální řešení zásobování pitnou vodou prostřednictvím vrtů a studen, nově navržené vodovodní řady páteřního charakteru musí být respektovány v navazujících řízení a při rozhodování v území s odchylkou 10m na obě strany od zákresu v jaké jsou vyznačeny v grafické části územního plánu dle skutečných podmínek v území, vedení nepáteřních vodovodů, tj. přípojek a vodovodů lokálního významu výše neuvedených a nezakreslených v grafické části územního plánu může být umístováno do území v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněné přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, územní plán opět toto výslovně připouští, kdy tyto podmínky vychází z faktické stavu vodovodní sítě v daném území a po konzultacích s vedením obce byly

zohledněny finanční možnosti obecního rozpočtu ve střednědobém výhledu a podle nich korigován celý návrh tak, aby byl také finančně realizovatelný za současných rozpočtových pravidel a výše příjmů do obecního rozpočtu dané obce.

- c. Na základě stanoviska Ministerstva dopravy ze dne 12.5.2025 byl doplněn vodní koridor - Vltava, Třeбенice, ř. km 92,0 – hranice Jihočeského kraje.
- d. Odůvodnění koncepce technické veřejné infrastruktury v oblasti odkanalizování - územní plán Bohostice vymezuje tyto konkrétně záměry v oblasti odkanalizování: K1 / Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – jihovýchod, který je nezbytný pro odvedení splaškových vod z jihovýchodní části sídla Bohostice včetně navazujícího výrobního areálu jihovýchodně od Bohostic na stávající čistírnu odpadních vod Bohostice, páteřní kanalizační sběrač „K2“ pro severozápadní část Bohostice byl již realizován včetně čerpací stanice, která je vyznačena v grafické části územního plánu, a je zakreslen jako stav do Hlavního výkresu, K3 / Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – západ, který je nezbytný pro odvedení splaškových vod ze západní části Bohostic na stávající ČOV Bohostice, K4 / Páteřní kanalizační sběrač Bohostice – centrum, který je nezbytný pro odvedení splaškových vod z centrální části Bohostic na stávající ČOV Bohostice, K5 / Páteřní kanalizační sběrač Bohostice - na ČOV, jedná se o stěžejní páteřní kanalizační řad sdružující všechny předchozí a odvádějící splaškové vody z celého sídla Bohostice na stávající čistírnu odpadních vod Bohostice. Dále územní plán Bohostice stanovuje pro výše uvedené záměry pro likvidaci odpadních vod tyto podmínky: sídlo Bohostice je a bude napojeno na centrální ČOV prostřednictvím jednotlivých páteřních a subpáteřních kanalizačních stok, do doby dobudování kanalizační sítě je přípustné individuální řešení likvidace odpadních vod, ale jen do doby realizace uvedených staveb, potom je nutné se napojit na centrální kanalizaci svedenou do ČOV Bohostice, ostatní sídla, samoty a drobné usedlosti zůstanou odkanalizovány individuálně, hlavní páteřní a subpáteřní kanalizační stoky v podobě, v jaké jsou vyznačeny v grafické části územního plánu, musí být umístěny v daných komunikacích s tolerancí 10m od vyznačené osy dle konkrétních podmínek v území, průměr potrubí, materiál a další technické parametry budou stanoveny až v navazujících dokumentacích, stávající kanalizační stoky budou primárně využity v novém kanalizačním systému, pokud to jejich stavebně-fyzický stav neumožní (průsaky, otvory, netěsnosti apod.) nebo jejich dimenze nebude dostatečná, budou nahrazeny novým sběračem, územní plán to výslovně připouští, ostatní kanalizační sběrače nižšího významu mohou být umísťovány do území jak v rámci nezastavitelného území, tak i v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch, zde výhradně v souladu s podmínkami přípustného a podmíněné přípustného využití území jako stavby a zařízení související technické infrastruktury, územní plán opět toto výslovně připouští, dešťové vody budou přednostně zasakovány na stavebních pozemcích v dané lokalitě, kdy tyto podmínky vychází z faktického stavu kanalizační sítě v daném území a po konzultacích s vedením obce byly zohledněny finanční možnosti obecního rozpočtu ve střednědobém výhledu a podle nich korigován celý návrh tak, aby byl také finančně realizovatelný za současných rozpočtových pravidel a výše příjmů do obecního rozpočtu dané obce.

e. Odůvodnění koncepce technické veřejné infrastruktury v oblasti energetiky - územní plán Bohostice vymezuje tyto konkrétní záměry v rámci koncepce elektroenergetiky: E1 / Trafostanice pro napojení ploch Z.09, Z.10, záměr je přebírán z platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1 a jedná se o veřejně prospěšnou technickou infrastrukturu nutnou pro zásobování vymezených zastavitelných ploch elektrickou energií, E2 / Přívodní vedení pro trafostanici E1, nutná stavba pro funkčnost navrhované trafostanice E1, E3 / Záměr vedení zvláště vysokého napětí, převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění po vydání 11. aktualizace, E4 / Trafostanice pro napojení ploch Z.12, Z.13, záměr je nový, je vkládán do návrhu územního plánu na základě schváleného zadání, kde tento požadavek uplatnila společnost ČEZ Distribuce jako oprávněný investor, jedná se o veřejně prospěšnou technickou infrastrukturu nutnou pro zásobování vymezených zastavitelných ploch elektrickou energií, E5 / přívodní vedení pro trafostanici E4, zde se jedná jednoznačně o nutnou stavbu pro funkčnost navrhované trafostanice E4. Dále Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti zásobování elektrickou energií: zásobování elektrickou energií bude i nadále zajištěno z 22kV rozvodného systému kabelovým vedením z kmenové linky 22kV z nadřazeného systému, jsou plně respektovány stávající vedení VN vč. jejich ochranných pásem, nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt návrhem nových trafostanic dle předchozího bodu a případnou rekonstrukcí a posílením kapacity stávajících transformačních stanic, v případě potřeby je možné v koridorech stávajících vedení VN budovat nové trafostanice, návrh územního plánu to výslovně umožňuje, stávající venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách by mělo přeloženo do podzemního kabelového vedení ve stávajících trasách, ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy dle výkresu základního členění území) jsou zapovězeny samostatně umísťované větrné elektrárny a fotovoltaické elektrárny, všechny typy výroben elektrické energie včetně těch z obnovitelných zdrojů mohou být umístěny jen na plochách pro ně speciálně navržených (tj. výroba energie z obnovitelných zdrojů, výroba těžká a energetika), na stavbách budou fotovoltaické panely výslovně povoleny. Podmínky vychází ze stávající situace v daném území. Pokud jde o omezení výroben elektrické energie z větrných a fotovoltaických elektráren, zde je důvodem tohoto omezení ochrana krajinného rázu a krásného přírodního prostředí v rekreačně mimořádně exponované lokalitě na levém břehu Orlické předhradní nádrže. Zde ochrana krajinného rázu a prostoru rekreační oblasti Orlické nádrže, která je také vymezena jako specifická oblast v rámci Zásad územního rozvoje Jihočeského i Středočeského kraje, převažuje nad veřejným zájmem na podpoře obnovitelných zdrojů energie.

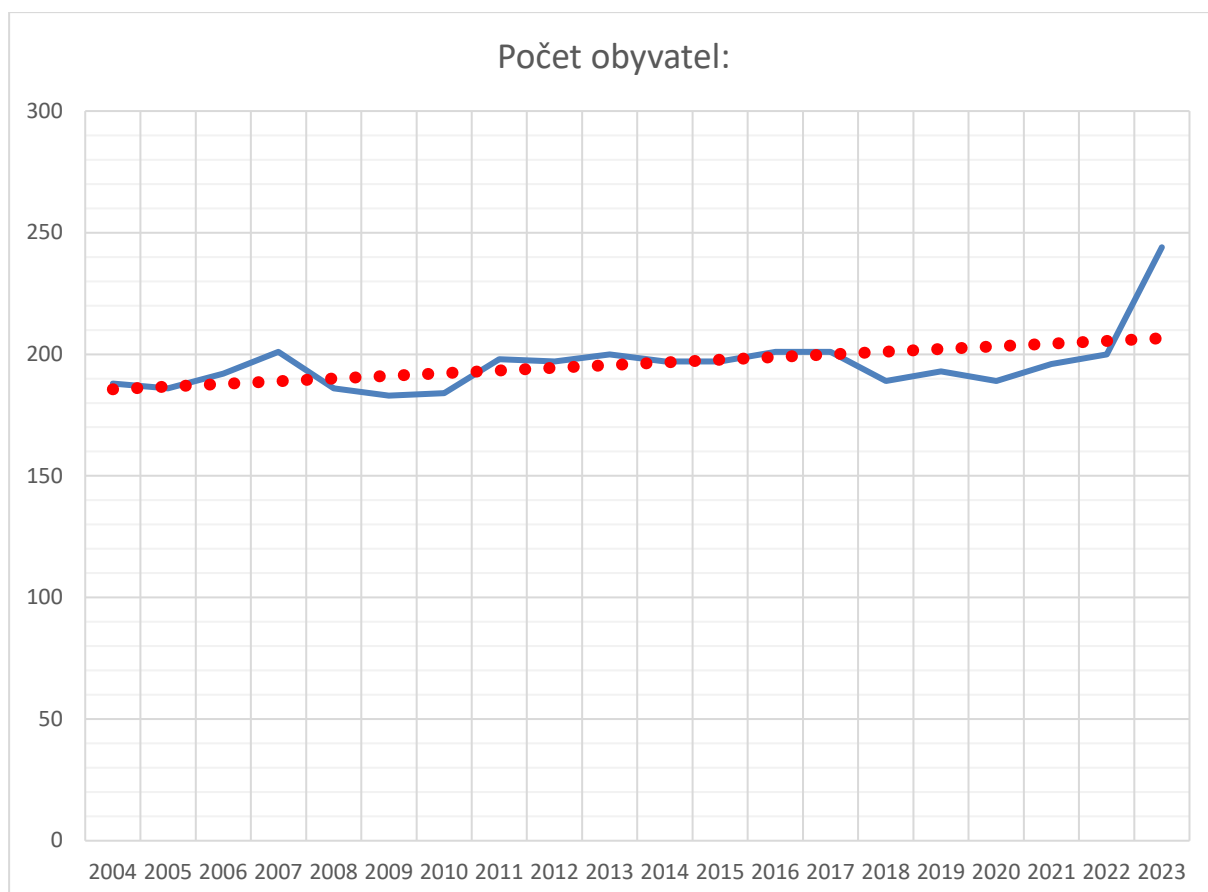
f.

## **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

[34] Návrh územního plánu Bohostice nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu nad rámec platné nadřazené územně plánovací dokumentace.

## K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

[35] Návrh územního plánu vychází z vývoje počtu obyvatel obce Bohostice od r. 2004-2023, kdy tento postupný nárůst počtu obyvatel prudce akceleruje mezi lety 2022-2023. Obec Bohostice leží v mimořádně atraktivním prostředí na pravém břehu Orlické předhradní nádrže a po dokončení prvního PPP projektu výstavby dálnice v české republice, zde dálnice D4 v úseku Příbram – křižovatka na Nové Hospodě u Písku v Jihočeském kraji, se Obec Bohostice stane také mimořádně dobře dopravně dostupnou lokalitu pro jižní okraj hl.m. Prahy. Návrh územního plánu tedy reaguje na prudce se zvyšující počet obyvatel v posledním období a navrhuje relativně velké množství nových zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru. S ohledem na ochranu životního prostředí a trvale udržitelný rozvoj nenavrhuje územní plán Bohostice takřka žádné nové plochy pro individuální rekreaci, s výjimkou možnosti dostavby 4 chat v lokalitě Z.20 a 3 chat vložených do proluk mezi stávajícími chatami v lokalitách Z.22, Z.23 a Z.24, vše v lokalitě Jägerhaus.



**L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU,  
PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI  
POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM  
JEJICH VYMEZENÍ**

[36] Návrh územního plánu Bohostice neobsahuje plochy s prvky regulačního plánu.

## M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### M.a. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

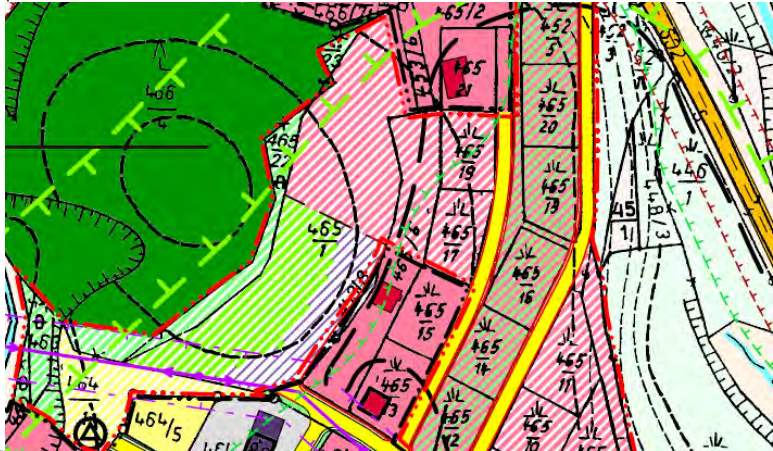
[37] V souladu s požadavky tabulky č. 2 „Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu“ vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, bylo provedeno tato tabelární vyhodnocení navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu:

Kód	Plocha (ha)	Celkový zábor ZPF	I.	II.	III.	IV.	V.	N.
BV.05	0,3388	0,3388	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3388	0,0000
BV.06	0,2355	0,2355	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2355	0,0000
BV.07	0,6020	0,6020	0,0000	0,5591	0,0000	0,0319	0,0110	0,0000
BV.08	0,5083	0,5083	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5083	0,0000
BV.09	1,1071	1,1071	0,0000	0,0302	0,0000	0,0000	1,0769	0,0000
<b>BV.10</b>	<b>1,3946</b>	<b>1,3946</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,7319</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0719</b>	<b>0,5908</b>	<b>0,0000</b>
BV.12	1,1030	1,1030	0,0000	0,5449	0,0000	0,5581	0,0000	0,0000
BV.13	1,6690	1,6690	0,0000	1,6513	0,0000	0,0039	0,0138	0,0000
BV.14	0,5549	0,5542	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5542	0,0007
BV.15	0,4347	0,4347	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4347	0,0000
DS.03	0,1209	0,1209	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1209	0,0000
DS.16	0,0406	0,0406	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0406	0,0000
DS.28	0,1325	0,1325	0,0000	0,0000	0,0000	0,0089	0,1236	0,0000
OS.17	0,1720	0,1600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1600	0,0120
RI.21	0,1347	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1347
<b>RX.12</b>	<b>0,1056</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1056</b>
SV.01	0,5032	0,5032	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5032	0,0000
SV.02	0,1889	0,1889	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1889	0,0000
SV.04	0,1168	0,1168	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1168	0,0000
SV.11	0,2624	0,2624	0,0000	0,0303	0,0000	0,2316	0,0005	0,0000
SV.18	0,3886	0,3866	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3866	0,0000
<b>SV.19</b>	<b>0,0373</b>	<b>0,0373</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0373</b>	<b>0,0000</b>

## ÚZEMNÍ PLÁN BOHOSTICE

SV.20	0,9044	0,9044	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9044	0,0000
SV.25	0,2226	0,2651	0,0000	0,0425	0,0000	0,0000	0,2226	0,0000
SV.26	1,0829	1,0829	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0829	0,0000
TU.01	0,0260	0,0260	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0260	0,0000
ZU.14	0,0531	0,0531	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0531	0,0000
ZZ.01	0,3598	0,3598	0,0000	0,0315	0,0000	0,0000	0,3598	0,0000
ZZ.04	0,0926	0,0045	0,0000	0,0045	0,0000	0,0000	0,0881	0,0000
ZZ.19	0,0280	0,3730	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3730	0,0000
	12,5610	12,9652	0,0000	3,6262	0,0000	0,9063	8,4642	0,2530

[38] Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, ploch přestaveb a ploch změn v krajině vyžadující si návrh záboru zemědělského půdního fondu:

Kód	Lokalita	Plocha (ha)	Odůvodnění navrhovaného záboru
BV.05	Bohostice	0,3388	<p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované záboru zemědělského půdního fondu jsou směřovány až na zemědělskou půdu V. třídy ochrany, dle již neplatného metodického pokynu ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96, který nicméně zatím nebyl vhodnějším pokynem nahrazen, se v tomto případě jedná zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p> 
BV.06	Bohostice	0,2355	<p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu</p>

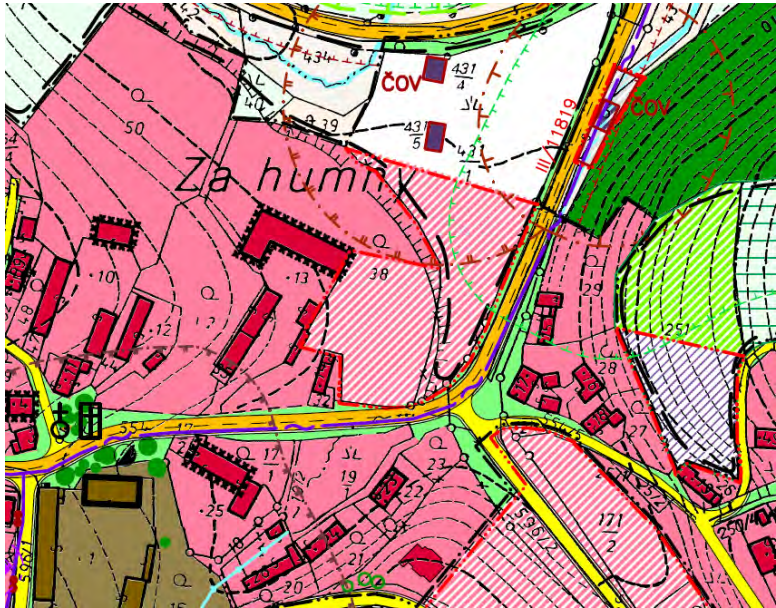
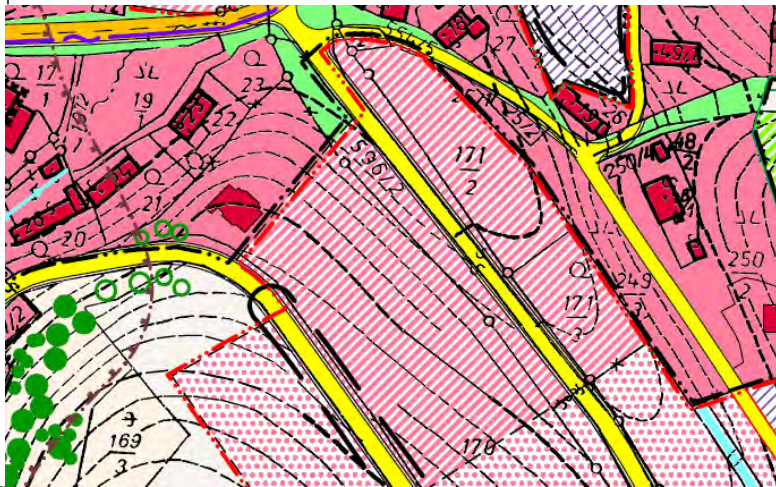
vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány až na zemědělskou půdu V. třídy ochrany, dle již neplatného metodického pokynu ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96, který nicméně zatím nebyl vhodnějším pokynem nahrazen, se v tomto případě jedná zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.



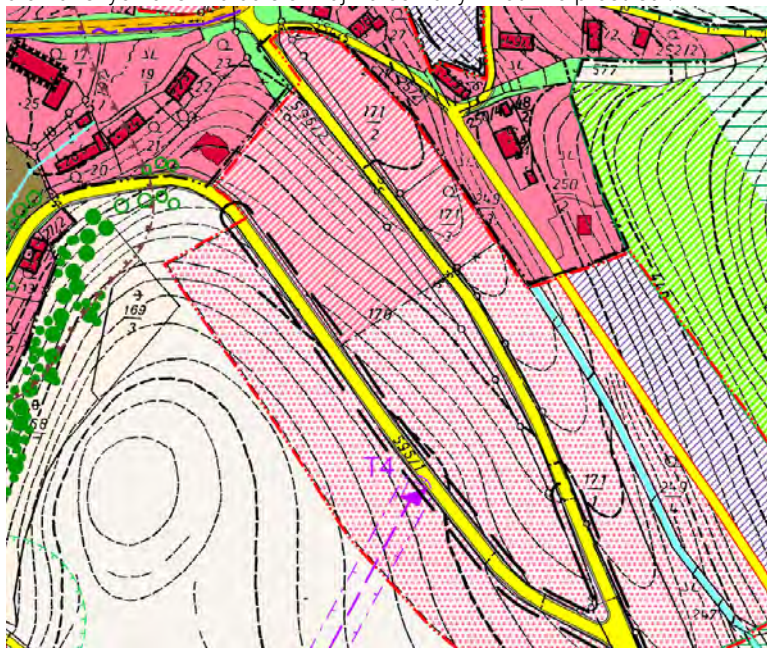
BV.07 Bohostice

0,6020

Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuitu při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Zábor zemědělského půdního fondu je majoritně navržen na II. třídě ochrany ZPF, nicméně jde o převzetí návrhu zastavitelné plochy pro bydlení z platné a účinné územně plánovací dokumentace. V případě II. třídy ochrany se jedná o zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Zde je tato podmínka naplněna převzetím z platného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1.

		
<p>BV.08</p>	<p>Mojnín</p>	<p>0,5083</p> <p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány až na zemědělskou půdu V. třídy ochrany, dle již neplatného metodického pokynu ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96, který nicméně zatím nebyl vhodnějším pokynem nahrazen, se v tomto případě jedná zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p> 
<p>BV.09</p>	<p>Mojnín</p>	<p>1,1071</p> <p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu</p>

vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány až na zemědělskou půdu V. třídy ochrany, s výjimkou velmi úzkého proužku zemědělské půdy, který je na II. třídě ochrany ZPF. Dle již neplatného metodického pokynu ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96, který nicméně zatím nebyl vhodnějším pokynem nahrazen, se v tomto případě jedná, u půd na V. třídě ochrany ZPF, zejména o půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné. lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.



BV.10 Mojnín

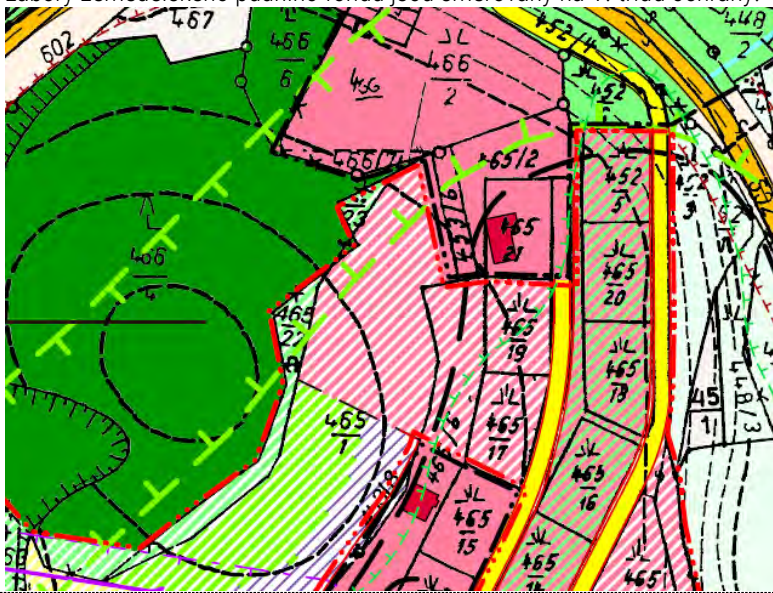

1,4992  
1,3946

Plocha je vymezena na základě dnešního platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuitu při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány na II. třídu ochrany a dále na zemědělskou půdu V. třídy ochrany. Plocha je v dnešním platném územním plánu obce Bohostice řazena do II. etapy výstavby s možným využitím až poté, co budou zastavěny plochy situované blíže stávajícímu těžišti zástavby sídla Bohostice.

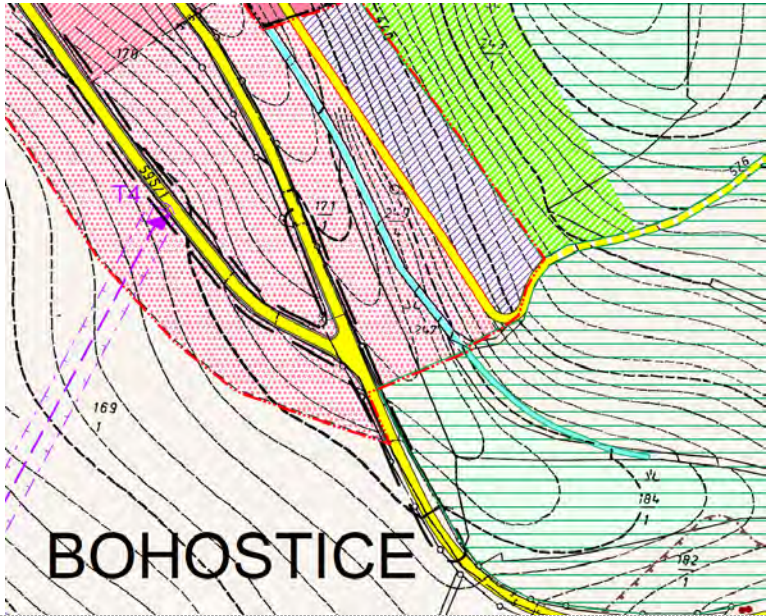
Plocha byla v návrhu pro společné a veřejné projednání vymezena v mírně modifikované podobě, na základě vypořádání uplatněných připomínek č. 07 p. Mojmíra Šestáka a dohody s orgánem ochrany ZPF byla po veřejném projednání vymezena přesně dle původní dokumentace územního plánu, čímž došlo k malé změně její výměry z 1,1988 ha na 1,3946 ha.

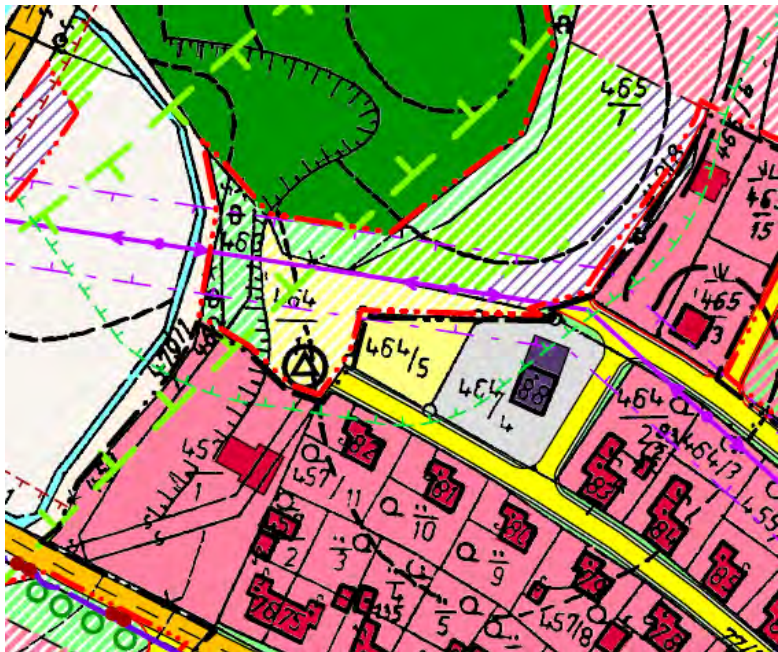

<p>BV.12</p>	<p>Bohostice - střed</p>	<p>1,1030</p> <p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány na II. třídu ochrany a dále na zemědělskou půdu IV. třídy ochrany. Plocha je vetknutá mezi stávající komunikace a je pouze obtížně zemědělsky obhospodařovatelná. Plocha je navíc velmi blízko stávajícímu centru sídla Bohostice.</p>
<p>BV.13</p>	<p>Bohostice - střed</p>	<p>1,6690</p> <p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní</p>



			<p>kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány na II. třídu ochrany. Plocha je v dnes platném územním plánu obce Bohostice řazena do II. etapy výstavby s možným využitím až poté, co budou zastavěny plochy situované blíže stávajícímu těžišti zástavby sídla Bohostice.</p>
BV.14	Bohostice - západ	0,5549	<p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány na V. třídu ochrany.</p>
BV.15	Nad hasičárnou	0,4347	<p>Plocha je vymezena na základně dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuity při očekávaném rozhodování v území. Plocha je vymezena na severním okraji zastavěného území Obce Bohostice a urbanisticky je pro výstavbu vhodná, na čemž se shodli jak předchozí zodpovědný projektant</p>

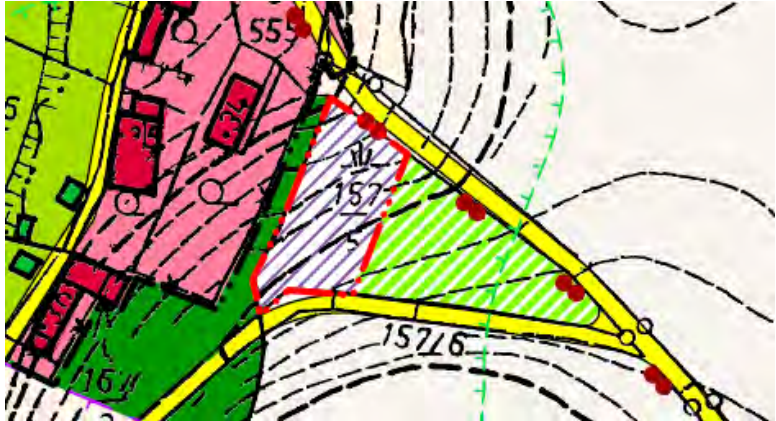

			<p>územního plánu obce Bohostice, tak současný projektant. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou směřovány na V. třídu ochrany.</p> 
DS.03	Bohostice, střed	0,1209	<p>Komunikace pro napojení ploch Z.05, Z.06, vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury v souladu s platným a účinným územním plánem obce Bohostice ve znění změny č. 1, viz obrázek pod buňkou, jedná se o komunikaci delší vpravo (východní) ve směru sever-jih.</p> 
DS.16	Bohostice, sever	0,0406	<p>Komunikace pro napojení ploch Z.15, vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury v souladu s platným a účinným územním plánem obce Bohostice ve znění změny č. 1, viz obrázek nad buňkou, jedná se o komunikaci kratší vlevo (západní) ve směru sever-jih.</p>
DS.27	Bohostice, střed	0,5371	<p>Komunikace pro napojení ploch Z.12, Z.13, Z.14, vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury v souladu s platným a účinným územním plánem obce Bohostice ve znění změny č. 1, viz obrázek pod buňkou, jedná se o nejdelší nový úsek komunikace ve směru severozápad–jihovýchod dané lokality.</p> <p>Navrhovaná plocha DS.27, která byla navržena v zastavitelné ploše Z.27 byla vypuštěna z návrhu územního plánu na základě připomínek s ohledem na vlastní řešení komunikace IV. třídy lze řešit v plochách bydlení venkovského,</p>

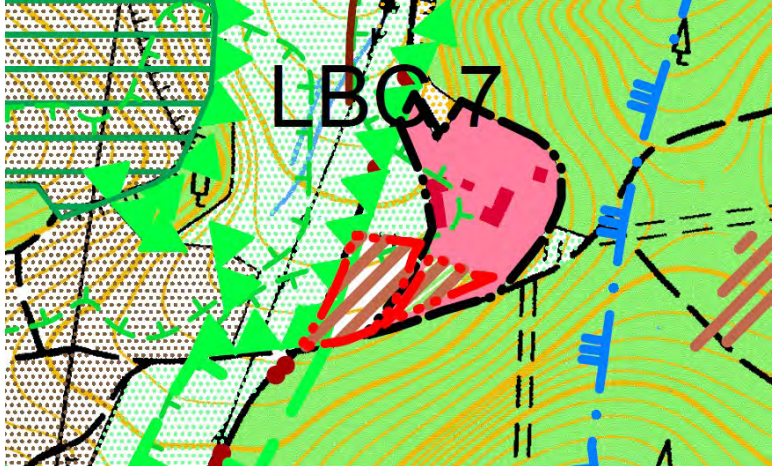

# ÚZEMNÍ PLÁN BOHOSTICE

			<p>kdy komunikace a sítě technické infrastruktury pro obsluhu dané lokality jsou uváděny jako přípustné využití.</p>
DS.28	Mojnín	0,1325	<p>Jedná se návrh nové místní komunikace, není přebíráno z platného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1, nicméně se jedná o nutné o potřebné dopravní napojení pro lokalitu SV.26 na jihovýchodním okraji sídla Bohostice. Stávající řešení s absentující dopravním propojením jižním směrem by nadměrně zavádělo novou dopravu do centra sídla Bohostice.</p>  <p>The map shows a topographic view of the Bohostice area. A yellow line indicates a proposed road route. The map includes contour lines, existing roads, and various colored zones. The word 'BOHOSTICE' is printed in large letters at the bottom of the map area.</p>
OS.17	Nad hasičárnou	0,1720	<p>Vymezeno jako zastavitelná plocha pro sport v souladu s platným a účinným územním plánem obce Bohostice ve znění změny č. 1. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p>

			
RI.21	Nad hotelem Solnice	0,1347	<p>Záměr adice stávající rekreační lokality se shlukem objektů individuální rekreace byl převzat z obsahu platné a účinné změny č. 1 ÚPO Bohostice. Nejedná se zde o žádný zábor zemědělského půdního fondu, pozemky, na nichž se adice zastavitelné plochy měla projevit, byly již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu.</p> 
SV.01	Čistá	0,5032	<p>Záměr adice stávající lokality pro venkovské bydlení byl převzat z obsahu platné a účinné změny č. 1 ÚPO Bohostice. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p>

		
<p>SV.02</p>	<p>Nad hasičárnou</p>	<p>0,1889</p> <p>Záměr byl modifikován oproti řešení původního územního plánu obce a změny č. 1, kde byla vymezena menší plochy smíšená obytná, na kombinaci plochy smíšené venkovské a navazující plochy soukromé zahrady. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p> 
<p>SV.04</p>	<p>Jižní Pole</p>	<p>0,1168</p> <p>Záměr byl mírně modifikován oproti řešení původního územního plánu obce a změny č. 1, kde byla vymezena menší plochy smíšená obytná, na kombinaci plochy smíšené venkovské a navazující plochy soukromé zahrady. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p>

			
SV.11	Jižní Pole	0,2624	<p>Záměr byl převzat z platného a účinného ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1, viz obr. pod textem. Převážně je situováno na IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, jen malá, západní část je situována na II. třídě ochrany. Nicméně vyřazení této části, poměrně malé, by znamenalo nemožnost obhospodařování této části přiléhající ke stávající místní komunikaci. Dříve navazující plocha pro bydlení severně od této plochy pro venkovské bydlení byla již konzumována a je vymezena jako součást zastavěného území sídla Bohostice, tvoří jeho jižní okraj. Pokud jde o zemědělskou půdu na IV. třídě ochrany, do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu.</p> 
SV.18	Kamenná	0,3886	<p>Plocha byla vymezena na základě změny č. 1 ÚPO Bohostice. Plocha je vymezena jako adice stávající obytné usedlosti se zemědělským využitím. Adice této plochy je navrženo na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p>

		
SV.19	Hvozdec	<p>0,0457 0,0373</p> <p>Plocha byla vymezena na základě změny č. 1 ÚPO Bohostice. Plocha je vymezena jako nová zastavitelná plocha pro obytnou usedlost se zemědělským využitím. S ohledem na toto zemědělské využití je plocha navržena v souladu s platnou změnou č. 1 ÚPO Bohostice více ve volné krajině a bez přímé vazby na zastavěné území sídla Bohostice. Plocha je navržena na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p>  <p>Plocha byla redukována na základě stanoviska 03/ Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí. Vypuštění by bylo zásahem do oprávněných očekávání majitelky pozemky ohledně možnosti výstavby RD na tomto pozemku, čímž došlo k malé změně její výměry z 0,0457 ha na 0,0373ha.</p>
SV.20	Chaty Bohostice	<p>0,9044</p> <p>Plocha byla vymezena na základě změny č. 1 ÚPO Bohostice. Plocha je vymezena jako nová zastavitelná plocha pro obytnou usedlost se zemědělským využitím, tedy jako plocha smíšené venkovská. Plocha je navržena na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším</p>

stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

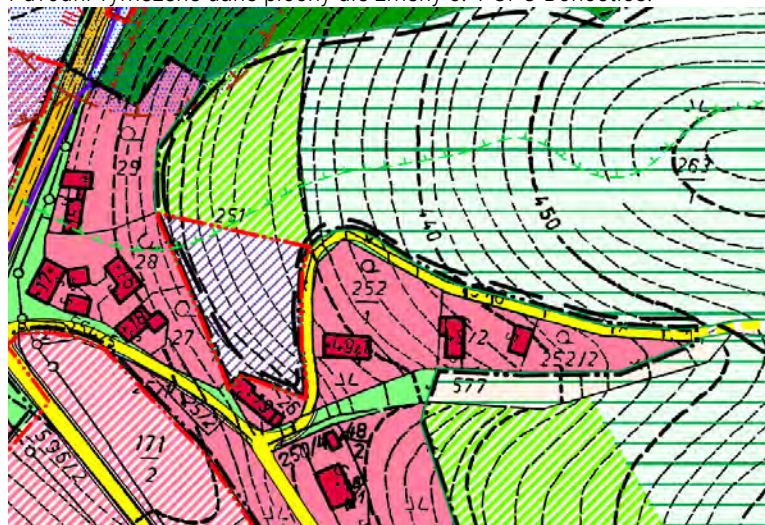


SV.25 Mojnín – sever

0,5154  
0,2226

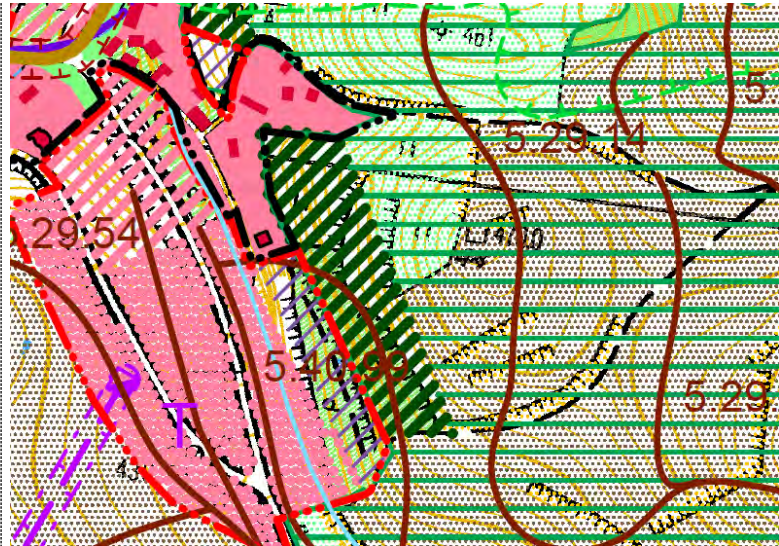
Plocha byla vymezena na základě změny č. 1 ÚPO Bohostice. Plocha je vymezena jako nová zastavitelná plocha pro obytnou usedlost se zemědělským využitím, tedy jako plocha smíšené venkovská. Plocha je navržena na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu a z malé části na jejím západním okraji taktéž na II. třídě ochrany ZPF. Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Zde je podmínka naplněna převzetím tohoto záměru z platného a účinného územního plánu Bohostice ve znění změny č. 1. Oproti této změně byla navýšena výměra plochy pro smíšené venkovské bydlení oproti ploše pro soukromé zahrady nebo sady, jak je patrné z obr. pod textem:

Původní vymezené dané plochy dle změny č. 1 ÚPO Bohostice:

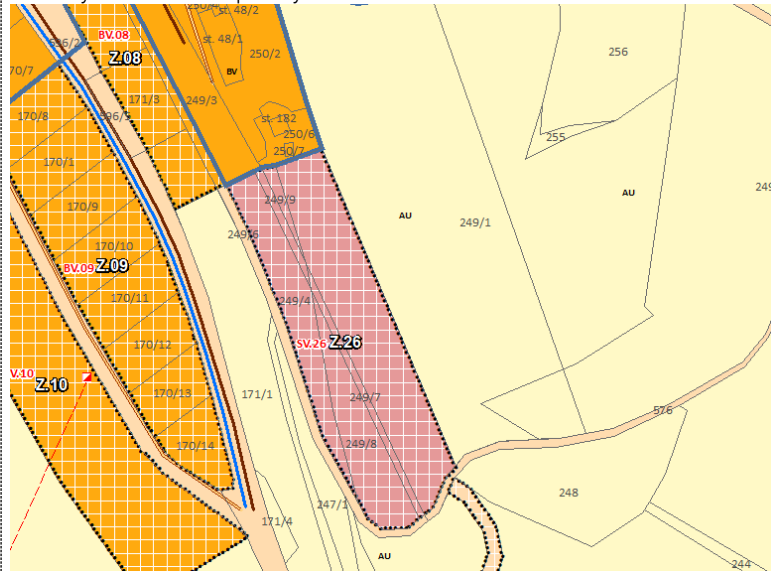


Nové vymezené dané plochy dle návrhu nového ÚP Bohostice:





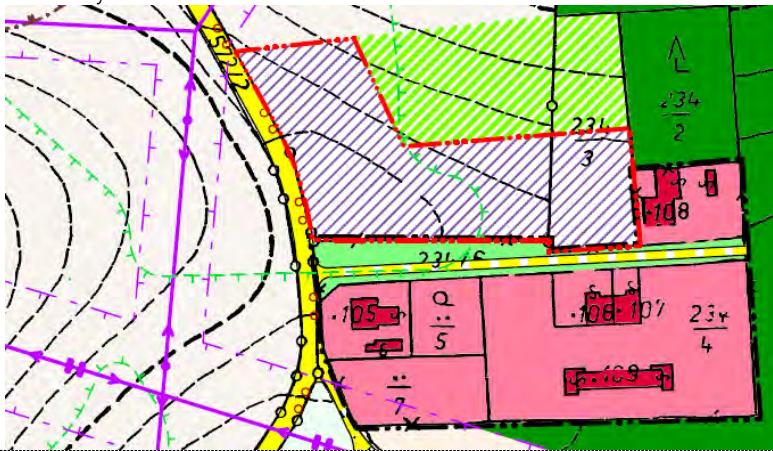
Nové vymezené dané plochy dle návrhu nového ÚP Bohostice:



Na základě stanoviska 04/ KÚSK / 025490/2025/KUSK / 10.3.2025 byla Plocha Z.25 bude redukována na cca 40% navrhovaného rozsahu, a to v jižní části této vymezené lokality a v rozsahu dle schválené změny č. 1 ÚPO Bohostice, čímž došlo ke změně její výměry z 2,1409 ha na 1,0829.

TU.01	Vodojem - rozšíření	0,0260	<p>Jedná se o nový návrh technické infrastruktury, který nebyl součástí platné a účinné územně plánovací dokumentace. Nicméně vymezení rozšíření stávajícího vodojemu s návrhem na rozšíření o mísící komoru je nezbytná podmínka pro další rozvoj zástavby pro individuální bydlení v Bohosticích. Je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Je vymezeno až na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu a ve velmi malém rozsahu 260 m<sup>2</sup>. Jednoznačně zde tedy převládá veřejný zájem na zásobování obyvatel pitnou vodou z centrálního zdroje před veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu, kdy do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s</p>
-------	---------------------	--------	--

## ÚZEMNÍ PLÁN BOHOSTICE

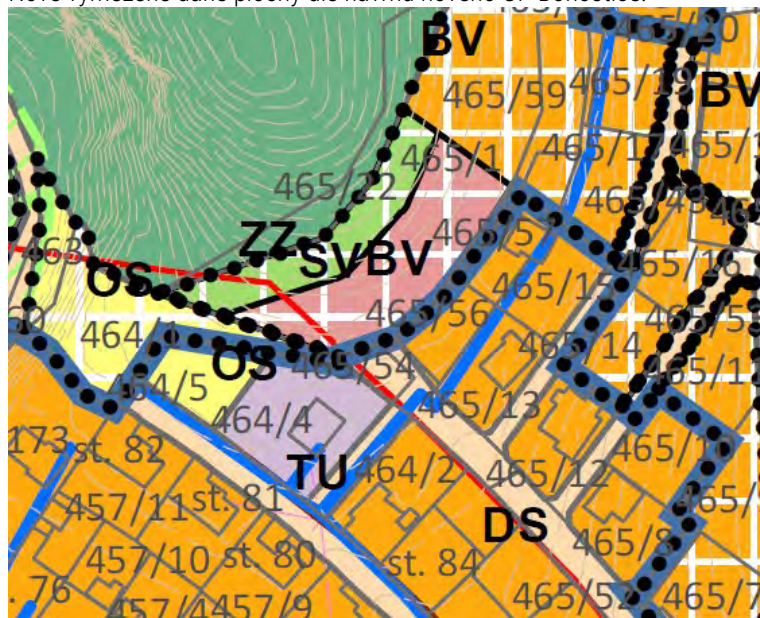
			výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.
ZU.14	Bohostice – západ	0,0531	Pás ochranné a izolační zeleně vymezený jako bariéra mezi návrhovou plochou pro bydlení a stávající, v létě poměrně frekventovanou komunikací, která je odbočkou ze silnice III. třídy přímo do centra sídla Bohostice. Je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Je vymezeno až na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu a ve velmi malém rozsahu 531 m <sup>2</sup> . Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.
ZZ.01	Čistá	0,5980	Záměr adice stávající lokality pro venkovské bydlení byl převzat z obsahu platné a účinné změny č. 1 ÚPO Bohostice. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Doplnuje v souladu se změnou č. 1 již vymezenou plochu smíšenou obytnou venkovskou SV.01 jižně a západně od této plochy soukromých zahrad. 
ZZ.02	Nad hasičárnou	0,1078	Tento záměr byl modifikován oproti řešení původního územního plánu obce a změny č. 1, kde byla vymezena menší plochy smíšená obytná, na kombinaci plochy smíšené venkovské a navazující plochy soukromé zahrady. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Navazuje na plochu smíšenou obytnou na východním okraji této plochy, která je nyní vymezena pod kódem SV.02. V návrhu nového územního plánu je plocha zeleně, soukromých zahrad, vymezena užší a to v souladu se změnou lesního

zákona od 1.1.2024, kdy byla zúžena vzdálenost od okraje lasa z 50m na 30m.

Původní vymezené dané plochy dle změny č. 1 ÚPO Bohostice:

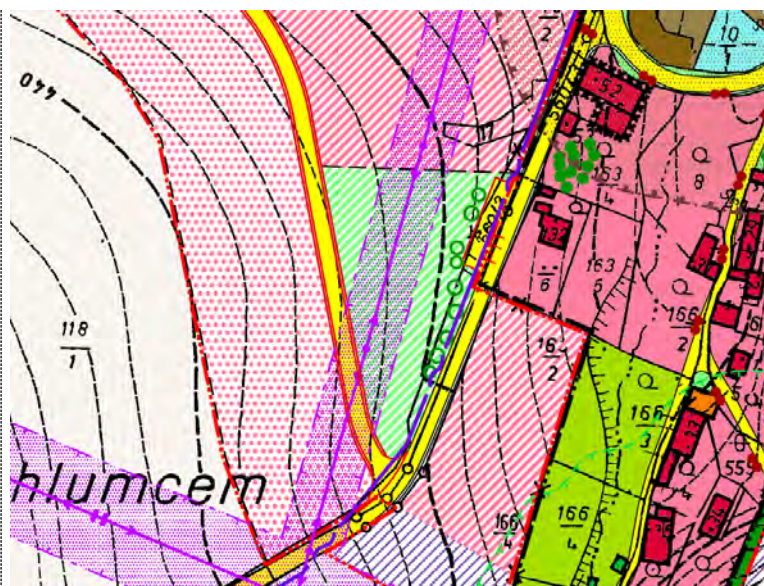


Nové vymezené dané plochy dle návrhu nového ÚP Bohostice:

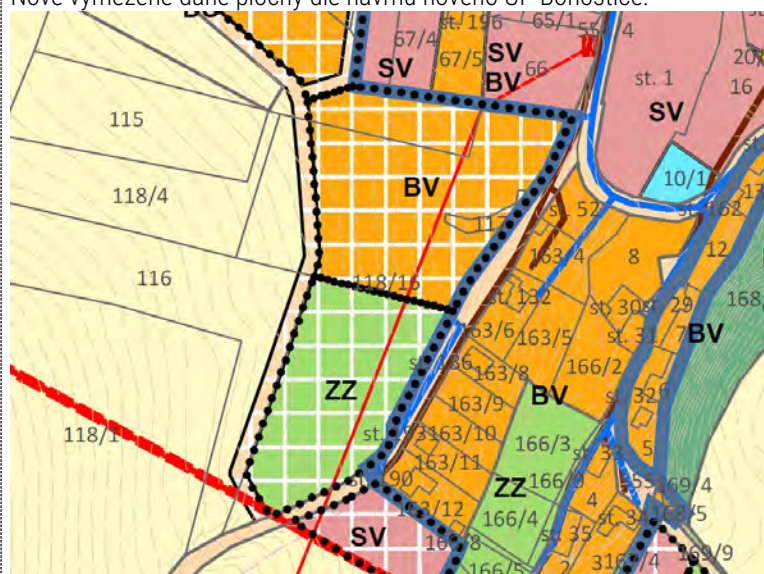


Plocha byla vypuštěna na základě stanoviska obce Bohostice

ZZ.03	Bohostice, jih – ovocný sad	0,7371	<p>Plocha je vymezena na II. třídě ochrany ZPF, jen velmi malá část v jejím severovýchodním okraji je vymezena na IV. třídě ochrany ZPF. Plocha je kompletně převzata z platného a účinného územního plánu obce Bohostice, viz obr. pod textem. Plocha by byla v případě vypuštění z návrhu na vynětí ze zemědělského půdního fondu obtížně zemědělsky obhospodařovatelná. Plocha je zatížena ochranným pásmem vedení vysokého napětí. Plocha je sevřena mezi stávající a navrhovanou novou místní komunikací. Nové vymezení této plochy v návrhu nového územního plánu mírně rozšiřuje klín této plochy západním směrem, jak je patrné ze srovnávacích obrázků pod textem:</p> <p>Původní vymezené dané plochy dle změny č. 1 ÚPO Bohostice:</p>
-------	-----------------------------	--------	---



Nové vymezené dané plochy dle návrhu nového ÚP Bohostice:



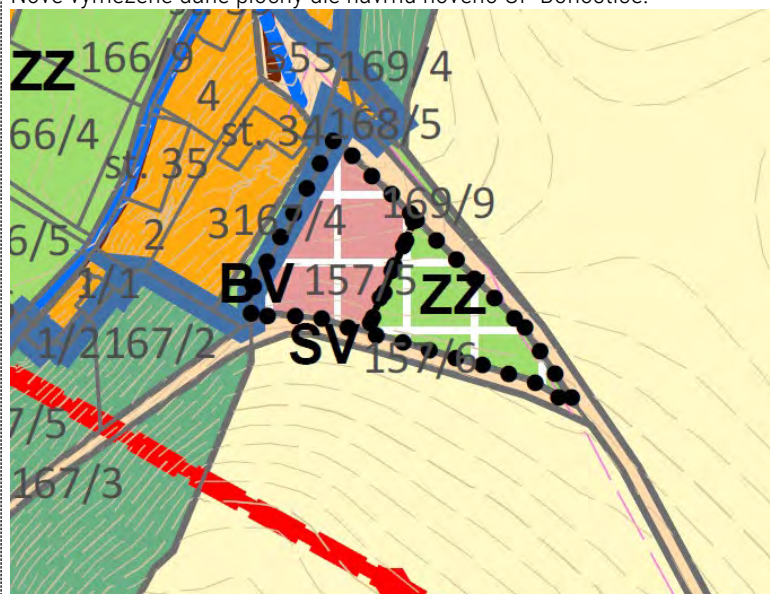
Lokalita ZZ.03 byla vypuštěna na základě připomínky od ČEPS ze dne 19.2.2025

ZZ.04	Bohostice, jih – zeleň	0,0926	<p>Záměr byl mírně modifikován oproti řešení původního územního plánu obce a změny č. 1, kde byla vymezena menší plochy smíšená obytná, na kombinaci plochy smíšené venkovské a navazující plochy soukromé zahrady. Je situováno až na V. třídě ochrany, kde se jedná o zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, kdy jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Pouze nejvýchodnější špička této plochy na jejím jihovýchodním okraji zasahuje do 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Nové vymezení této plochy v podstatě respektuje tvar vymezených polygonů dle platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění jeho změny č. 1, jen velmi mírně umenšuje plochu zeleně ve prospěch sousední plochy smíšené venkovské, viz srovnání na obr. pod textem.</p>
-------	------------------------	--------	---

Původní vymezené dané plochy dle změny č. 1 ÚPO Bohostice:



Nové vymezené dané plochy dle návrhu nového ÚP Bohostice:



ZZ.19	Hvozdec	0,0196 0,0280	<p>Plocha byla vymezena na základě změny č. 1 ÚPO Bohostice. Plocha je vymezena jako nová zastavitelná plocha pro obytnou usedlost se zemědělským využitím. S ohledem na toto zemědělské využití je plocha navržena v souladu s platnou změnou č. 1 ÚPO Bohostice více ve volné krajině a bez přímé vazby na zastavěné území sídla Bohostice. Plocha je navržena na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.</p>
-------	---------	------------------	---



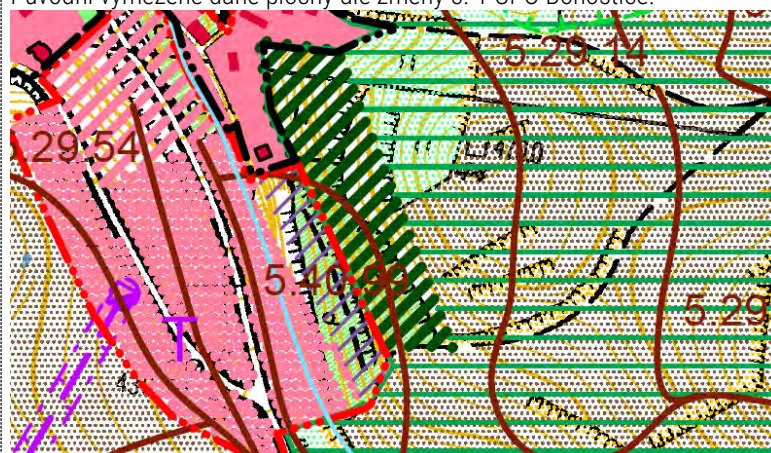
Plocha Z.19 byla vymezena do rozsahu ve kterém byla vymezena změnou č. 1. Vzhledem k tomu, že se nachází ve volné krajině bez přímé vazby na zastavené území sídla Bohostice, byla redukována dle stanoviska orgánu ochrany přírody.

ZZ.22 Mojnín

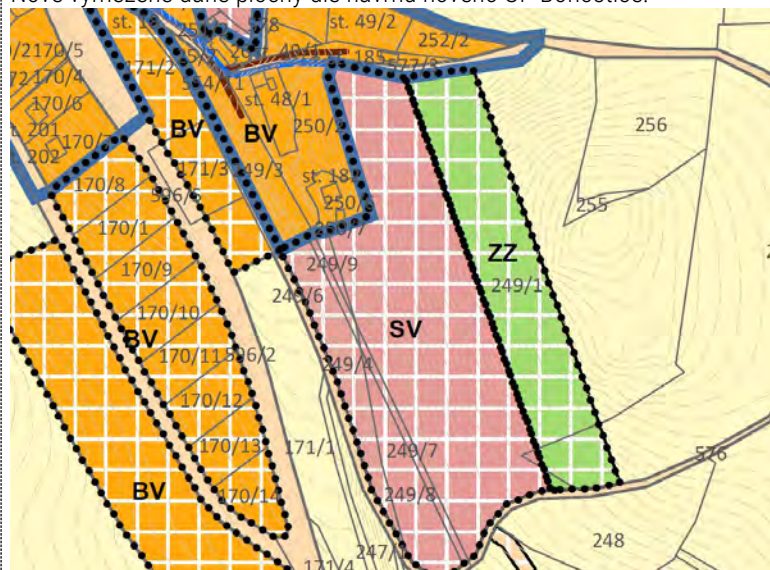
0,9458

Jedná se o komunitní sad doplňující největší zastavitelnou plochu vymezenou na východním a jihovýchodním okraji zástavby sídla Bohostice. Plocha je již nyní částečně stavebně připravena, došlo k vyprojektování obslužné komunikace a návrhu na rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky. Plocha je částečně přebírána z platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1, jak je patrné z obr. pod textem. Plocha je navržena na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu a z malé části na jejím západním okraji taktéž na II. třídě ochrany ZPF. Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Vymezení této plochy je důležité z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování, kdy právě tato plocha je pro Obec Bohostice stěžejná z hlediska investic obce a možnosti naplnění poptávky po nových stavebních pozemcích ve správním území Obce Bohostice. V původním ÚPO byla větší část této plochy vymezena jako plocha zeleně, nyní, v novém územním plánu se klade větší důraz na vymezení plochy pro venkovské bydlení, nicméně je ponecháván návrh pásu komunitního sadu na východním okraji této plochy.

Původní vymezení dané plochy dle změny č. 1 ÚPO Bohostice:



Nové vymezené dané plochy dle návrhu nového ÚP Bohostice:



Plocha ZZ.22 byla vypuštěna na základě stanoviska orgánu ZPF.

## M.B. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

[39] V souladu s požadavky stanoviska dotčeného orgánu na úseku státní správy lesů, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. 025490/2025/KUSK, ze dne 10.3.2025, bylo provedeno tato tabelární vyhodnocení navrhovaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa:

Kód	Lokalita	Plocha (ha)	Pozemky dotčené navrhovaným záбором	Druh lesa	Odůvodnění navrhovaného záboru
K.12	Lavičky – vrátnice kempu, sociály	0,1056	112/1, 111 v k.ú. Zbenické Zlákovice (606286)	lesní pozemek, hospodářský les	Záměr adice stávajícího obecního kempu Lavičky je zcela novým záměrem, nebyl součástí dnešního platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění jeho změny č. 1. Nejedná se zde nicméně o žádný zábor zemědělského půdního fondu, pozemky, na nichž se adice obecního kempu Lavičky měla projevit, nejsou součástí zemědělského půdního fondu, z části se jedná o lesní pozemky, z části o pozemek již zasahující do prostoru přehradní nádrže Orlík. Plocha RX.12 byla na základě stanoviska orgánu státní správy lesů redukována jen na pozemky 112/1 a 111 ve vlastnictví obce a to v rozsahu cca 1700 m <sup>2</sup> . čímž došlo ke změně její výměry

				<p>z 1,478 ha na 0,1056ha. Plocha K.12 byla součástí návrhu pro veřejné a pro společně projednání od samého počátku tvorby nového územního Bohostice. Následně k této ploše a k dalším plochám na pozemcích určených k plnění funkcí lesa bylo vydáno negativní stanovisko orgánu státní správy lesů. Následně tedy byla tato plocha redukována pro proběhnuvším dohodovacích jednání na Krajském úřadu Středočeského kraje a na Městském úřadu v Příbrami a to dle vypořádání stanoviska KÚSK, PUPFL. Pořizovatel zde musel akceptovat požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany životního prostředí. Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, uplatnit dne 12.3.2025 stanovisko MĚÚPB 30337/2025/OŽP/KOR, kde nesouhlasí s vymezením ploch: K.05, K.06, K.07, K.10 a K.12. Následně pořizovatel vyvolal dohodovací jednání, v rámci kterého musel akceptovat vypuštění plochy s kódem K.10 pro funkční využití LX – plochy lesní jiné z návrhu územního plánu pro vydání v zastupitelstvu obce Bohostice, naopak v případě plocha K.12 se podařilo dohodnout kompromis spočívající v redukcí rozsahu plošné výměry této nové plochy. Převážil zde veřejný zájem nad dobudováním sociálního zázemí stávajícího obecního kempu Lavičky, konkrétně již dlouho připravovaný záměr Obce Bohostice vybudovat zde vrátnici stávajícího kempu a sociální zařízení, nad ochranou velmi malé a okrajové části velkého lesního komplexu.</p>
--	--	--	--	---

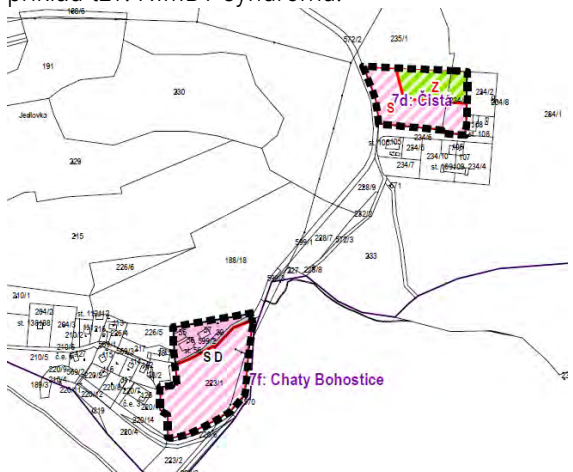
## N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

[40] Během veřejného projednání návrhu územního plánu Bohostice byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky s následujícím vyhodnocením ze strany pořizovatel a určené zastupitelky:

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace a odůvodnění
<p><b>01 / Obec Bohostice / 156/25 / 13.3.2025</b> Připomínka k návrhu územního plánu obce Bohostice:</p> <p>1. BV - Bydlení venkovské 600 m2 se jeví obci málo. Je třeba alespoň 800 – 1000m2</p> <p>2. ZZ.02 a ZZ.03 vypustit stavební parcely nechat pro sportovní využití.</p> <p>3. ZZ.22 ponechat, jak byla změna.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>1) Bude stanovena min. velikost 800 m2 stavebního pozemky pro plochy bydlení venkovského. Odůvodnění: Pořizovatel akceptoval návrh na zvýšené min. velikosti stavebního pozemku na základě požadavků obce Bohostice. S ohledem na ochranu krajiny a snižování záborů zemědělského půdního fondu nicméně zodpovědný projektant jednoznačně požadoval, v případě vyhovení požadavku obce, již na dolní hranici jejich požadované rozpětí, tedy na 800 m2.</p> <p>2) Plocha ZZ.02 bude vypuštěna z návrhu územního plánu pro vydání. Plocha Z.03 bude ponechána. Odůvodnění: pořizovatel plně akceptovat požadavek na vypuštění plochy ZZ.02, kdy tato plocha je na rozhraní zastavěného území a volné krajiny a vypuštění této plochy napomůže ke snížení navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu. Pokud jde o požadavek na vypuštění plochy Z.03, zde zodpovědný projektant nesouhlasil s vypuštěním této plochy, protože by došlo ke vzniku niky nezastavěného území uvnitř vymezených zastavitelných ploch Z.05, Z.06, Z.15 a Z.16 a hranice zastavěného území, což je, dle jeho odborného názoru, urbanisticky zcela nevhodné. Proto se tento požadavek obce Bohostice neakceptuje.</p> <p>3) Dle dohody s KÚSK, ZPF bude plocha ZZ.22 vypuštěna u návrhu změny pro vydání zcela. Na základě požadavku Obce Bohostice bude plocha Z.26 vymezena přesně tak, jak tato plocha byla součástí změny č. 1 územního plánu obce Bohostice, plocha zahrad s kódem ZZ.22 bude vypuštěna na základě připravené dohody s orgánem ochrany ZPF, Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.</p>

<p>4. Zbenické Zlákovice (Spálenka) ponechat změnu pozemků.</p> <p>5. Z.26, ponechat, jak byla změna č. 1.</p> <p>6. Z.28 příjezdová komunikace ke stavebním parcelám.</p>	<p>4) Plocha K.10 bude vypuštěna dle vypořádání stanoviska Městského úřadu Příbram, odboru životního prostředí, plocha K.11 bude ponechána beze změny, plocha K.12 bude redukována dle vypořádání stanoviska KÚSK, PUPFL. Pořizovatel zde musel akceptovat požadavky dotčených orgánů na úseku ochrany životního prostředí. Městský úřad Příbram, odbor životního prostředí, uplatnit dne 12.3.2025 stanovisko MĚÚPB 30337/2025/OŽP/KOR, kde nesouhlasí s vymezením ploch: K.05, K.06, K.07, K.10 a K.12. Následně pořizovatel vyvolal dohodovací jednání, v rámci, kterého musel akceptovat vypuštění plochy s kódem K.10 pro funkční využití LX – plochy lesní jiné z návrhu územního plánu pro vydání v zastupitelstvu obce Bohostice.</p> <p>5) Plocha Z.26 bude redukována do rozsahu plochy dle změny č. 1 ÚPO Bohostice z r. 2019. Pořizovatel zde musel akceptovat negativní stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Orgán ochrany ZPF zde požadoval kompletní vypuštění této lokality s ohledem na nadměrný návrh záborů zemědělské půdy a současnou stagnaci demografického vývoje v obci Bohostice. Pořizovatel se na dohodovacím jednání pokusí uhájit alespoň rozsah této obecní plochy tak, jak je vymezena v platné, závazné a účinné územně plánovací dokumentaci.</p> <p>6) Záměr dopravní infrastruktury DS.28 na jihovýchodním okraji sídla Bohostice pro dopravní napojení největší rozvojové plochy Z.26 zůstane zachován. Toto dopravní napojení je nezbytnou podmínkou pro případné zainvestování největší rozvojové lokality pro plochy smíšené venkovské SV.26 na jihovýchodním okraji sídla Bohostice, kdy se jedná o rozvojový projekt obce.</p>
<p><b>02 / Karel a Jaroslava Míkoví / 155/25 / 13.3.2025</b>          Jako majitel pozemku parc. č. 17/1 v katastrálním území Zbenické Zlákovice (606286) podávám připomínku k návrhu územního plánu Bohostice pro společné projednání v tomto rozsahu: Na pozemku parc. č. 17/1 v katastrálním území Zbenické Zlákovice žádám o vymezení návrhové plochy individuální rekreace „RI“ pro chatu mající charakter tzv ostrovní domu bez napojení na síť technické a dopravní infrastruktury o velikosti do 50 m2.</p>	<p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b>          Na uvedeném p.p.č. 17/1 bude připuštěné vybudování 1 „ostrovní chaty“ charakteru stavby „TINY HOUSE“, stavby bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stavby do max. půdorysné plochy 50 m2. Bude se jednat o prvek regulačního plánu v rámci ÚP Bohostice. Stavba bude muset mít zajištěn odvoz odpadů vč. odpadních vod. Bude připuštěno pouze v textové části jako možnost umístění výrobku plnění funkci stavby na daný pozemek s výše uvedenými</p>

<p>Odůvodnění: pozemek hodlám využívat pro rekreace a jako stavbu zajišťující obhospodařování navazujícího lesního pozemku v mém vlastnictví.</p>	<p>omezení. Pořizovatel se zde rozhodl vyhovět s ohledem na opakovanou žádost žadatele, který o tento záměr poprvé požádal formou uplatnění námítky v rámci projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Bohostice dne 5.2.2019. Kompromis mezi ochranou pozemků určených k plnění funkcí lesa a možností připustit rekreaci pro majitele pozemku je připustit drobnou stavbu dle přílohy č. 1 nového stavebního zákona, bod 4., kdy drobnou stavbou je též stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku. S ohledem na svažitosť pozemku a celkovou konfiguraci terénu se zde zakazující podstatné terénní úpravy, které by byly nezbytné pro napojení této budoucí stavby na veřejnou komunikaci. Rovněž zde není reálné bez podstatných negativních zásahu do pozemků určených k plnění funkcí lesa realizovat anebo vyžadovat napojení na centrální kanalizaci a na centrální zdroj pitné vody.</p>
<p><b>03/ Ing. Pavla a Ing. Tomáš Čihákovi / 13.3.2025</b>  Na základě veřejného projednání na OÚ Bohostice dne 27.2.2025 podáváme následující připomínky.  1) Návrh územního plánu, Odůvodnění, oddělení B, kapitola B.a., část 3, odstavec b. str. 6, kdy v textu je uvedeno: „Návrh územního plánu tedy reaguje na prudce se zvyšující počet obyvatel v posledním období a navrhuje relativně velké množství nových zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru“. Podáváme připomínku k tomuto tvrzení.  Zdůvodnění: V období 2004-2024 vykazuje demografický vývoj obce spíše setrvalý, někdy klesající trend. Prudký nárůst obyvatel mezi lety 2022 - 2023 byl způsoben přílivem uprchlíků z Ukrajiny a jejich přihlášením k trvalému pobytu v obci. Tito občané v současné době už nejsou nahlášení v obci, došlo tudíž naopak k prudkému poklesu počtu obyvatel. Není důvod, aby návrh územního plánu reagoval na tento jednorázový nárůst obyvatel návrhem zastavitelných ploch v tak velkém rozsahu.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b>  Úkolem odůvodnění územního plánu v oblasti demografické vývoje počtu obyvatel je zdůvodnit případně vymezené nových zastavitelných ploch jako ploch určených pro potenciální nové stavební pozemky. Není úkolem ani účelem územního plánu „lustrovat“ nové obyvatele. Stavební pozemky na nově vymezených zastavitelných plochách mohou úplně stejně sloužit pro novou výstavbu a následné trvalé bydlení jak občanům ČR, Ukrajiny nebo kterékoli jiného státu.</p>

<p>2) Návrh územního plánu VÝROK, oddělení C, kapitola C.b., část 11, str. 10, kde tabulka uvádí pro plochu Z.01 určenou pro funkční plochy SV.01 a ZZ.01 požadavek na vodovod a na kanalizaci „ano, ano“. Podáváme připomínku k tomuto výroku „vodovod a kanalizace ano, ano“.</p> <p>3) Návrh územního plánu VÝROK, oddělení C, kapitola C.b., část 11, str. 10 Návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu Z.01 Čistá. Podáváme připomínku k zařazení tohoto bloku do zastavitelných ploch. Zdůvodnění: Uvedený blok nesplňuje požadavky na vybavení technickou a dopravní infrastrukturou (napojení na ČOV a vodovod, obslužnost hromadnou dopravou) a to ani ve střednědobém výhledu. ÚP na této ploše navrhuje typ využití SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, kdy přípustné využití jsou pozemky staveb pro ubytování. Tato oblast je v sezóně silně ovlivněna turistickým ruchem. Případný další nárůst turismu rapidně sníží kvalitu bydlení sousedních, trvale bydlících obyvatel. Vzhledem k o odloučenosti této lokality a absenci výše zmiňovaného nelze tento blok považovat za rozvojové území, které přispěje k udržitelnému rozvoji obce Bohostice.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b> Poslední sloupec uvedené tabulky bude změněn na „ne, ne“. Lokalita je izolovaně umístěna mimo plochy, které návrh územního plánu navrhuje napojit na centrální vodovod a na centrální ČOV s odkanalizováním prostřednictvím veřejného kanalizačního sběrače. Na doporučení starostky obce, coby určené zastupitelky, bude v této lokalitě připuštěno individuální řešení zásobování pitnou vodou i odkanalizování, protože Obec Bohostice ani ve střednědobém nebo dlouhodobém horizontu nepředpokládá protažení vodovodu a kanalizace k výrobnímu areálu SIBEX, natož až k lokalitě Z.01.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Plocha je převzata z platné a účinné územně plánovací dokumentace, zde změny č. 1 ÚPO Bohostice. Není zde objektivní důvod poškodit majitele sousedních nemovitostí tím, že jejich pozemky vymezené jako zastavitelná plocha s označením lokality „7d. Čistá“ předchozím územním plánem obce po vydání změny č. 1 budou zpět převedeny do nezastavitelného území. Nechá se předpokládat, že se jedná o typický příklad tzv. NIMBY syndromu.</p> 
<p>04 / JUDr. Ilona Svobodová / 150 /25 / 12.3.2025 Veřejnou vyhláškou byl zpřístupněn návrh zadání územního plánu Bohostice a jeho veřejné projednání se konalo dne 27.2.2025. Ve stanoveném termínu podávám následující připomínky, které se týkají kat. území Bohostice. 1) K návrhu ÚP Bohostice, Odůvodnění, část K), Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zde je uvedeno, že Návrh UP reaguje na</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Úkolem odůvodnění územního plánu v oblasti demografické vývoje počtu obyvatel je zdůvodnit případné vymezení nových zastavitelných ploch</p>

<p>prudce se zvyšující počet obyvatel v posledním období, a z tohoto důvodu je navrhováno relativně velké množství nových zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru. K tomuto vznáším připomínku, jelikož údaje uvedené za rok 2022 - 2023 nejsou relevantní, a nejsou objektivním nárůstem obyvatel obce.</p> <p>Odůvodnění: Jde o zkreslující údaje, kdy prudká akcelerace nárůstu obyvatel v roce 2022-2023 byla způsobena přihlášením obyvatel Hotelu Solenice - cizí národnosti, jakožto obyvatel obce (v důsledku války na Ukrajině). Kdy obec Bohostice je definována jako obec s dlouhodobým poklesem obyvatelstva a tento jednorázový a ojedinělý nárůst v jednom období nelze uvádět jako relevantní a nejedná se tedy o takový nárůst obyvatel, který by odůvodňoval v návrhu ÚP vymezení velkého množství nových zastavitelných ploch. Doporučuji pracovat s objektivními daty, a vycházet také z údajů z roku 2024, kdy, již bude patrné, že počet obyvatel významně nenarůstá, je spíše konstantní a není tedy potřeba vymezovat velké množství zastavitelných ploch. Tím spíše, že některé navrhované plochy zastavitelného území jsou navrhovány v rámci záborů zemědělského půdního fondu.</p> <p>2) K návrhu ÚP Bohostice, Výrok, písm. F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. V rámci této kapitoly jsou u článku BV - bydlení venkovské uvedeny Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu minimální velikost stavebního pozemku - min. 600 m<sup>2</sup>. K vymezení minimální velikosti stavebního pozemku vznáším připomínku. Takováto velikost stavebního pozemku odpovídá spíše městské zástavbě, a nikoliv zástavbě venkovského typu, navrhuji vymezení min. velikosti stavebního pozemku alespoň min. 1000 m<sup>2</sup>, tak aby byl zachován venkovský typ výstavby a nikoliv satelitní, a tak jak je nastaveno v okolních obcích.</p> <p>3) A dále navrhuji a požaduji, aby byl stanoven Koeficient zastavitelnosti plochy – v návrhu zcela absentuje koeficient zastavitelnosti u staveb venkovského bydlení. Smyslem regulace zastavitelnosti území je zohlednění vsakování srážkových vod, kvality životního prostředí, ovzduší, podílu zeleně apod na pozemky.</p>	<p>jako ploch určených pro potenciální nové stavební pozemky. Není úkolem ani účelem územního plánu „lustrovat“ nové obyvatele. Stavební pozemky na nově vymezovaných zastavitelných plochách mohou úplně stejně sloužit pro novou výstavbu a následné trvalé bydlení jak občanům ČR, Ukrajiny nebo kterékoli jiného státu.</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Bude stanovena min. velikost 800 m<sup>2</sup> stavebního pozemky pro plochy bydlení venkovského. Odůvodnění: Pořizovatel akceptoval návrh na zvýšené min. velikosti stavebního pozemku na základě požadavků obce Bohostice. S ohledem na ochranu krajiny a snižování záborů zemědělského půdního fondu nicméně zodpovědný projektant jednoznačně požadoval, v případě vyhovení požadavku obce, již na dolní hranici jejich požadované rozpětí, tedy na 800 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Územní plán stanovuje jako formu prostorové regulace zastavitelnost obvykle 30%, u některých lokalit ale jen 20%, v rámci kap. C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby na str. 10 výrokové části územního plánu. Tomuto požadavku je tedy de facto vyhověno, ale jde se</p>
--	---

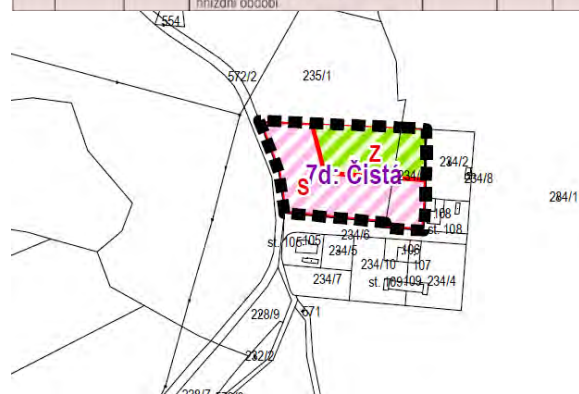
<p>Jakákoliv stavba ovlivňuje odtokové poměry v krajině, snižuje podíl zeleně a má vliv na kvalitu životního prostředí, a proto požaduji, aby koeficient byl závazně určen pro pozemky pro výstavbu výši 0,3, kdy maximálně 30% pozemku může být zastavěno, tak aby bylo možné pozitivně regulovat novodobou zástavbu obce ve venkovském duchu, se zachováním krajiny přírodního rázu.</p> <p>4) Dále co se týká názvosloví, domnívám se, že kemp Lavičky není obecní, ale všude je uváděn jako obecní kemp Lavičky. A pokud bude možné nahradit pojem adice nějakým srozumitelnějším pojmem, např. záměr rozšíření, aby bylo patrné, že se jedná o rozšíření či přidání.</p>	<p>zde do větší podrobnosti než je vyžadováno připomínkou, není stanovena univerzální zastavitelnost v % pro plochy venkovského bydlení např. na 20%, pro plochy smíšené venkovské např. na 30%, ale pro každou zastavitelnou nebo přestavbou plochu je v uvedené tabulce nastavena zastavitelnost individuálně. Pro zastavěné území se zastavitelnost nestanovuje, protože není žádoucí bránit zahuštění stávajících, již zastavěných ploch, a tlačít tuto potenciální zahušťující zástavbu do volné krajiny k zástavbě na „zelené louce“.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>Tam, kde to bude účelné, se pojem „adice“ nahradí českým ekvivalentem „rozšíření“, případně „přidání“. Tam, kde má své místo, může jej projektant zachovat.</p> <p>Dle názoru pořizovatel jde o poněkud malicherný problém. Pojem „adice“ je v urbanistickém slangu velmi často používaným termínem, který je, pravda, v komunitě územních plánovačů a urbanistů nadužíván. Proto je vydán pokyn pořizovatele vůči projektantovi nahradit tento termín jeho českými ekvivalenty. Obecně, textová část výroku a podstatná část odůvodnění je vybranou činností ve výstavbě, kdy za úplnost, správnost a odbornou úroveň nese zodpovědnost autorizovaná osoba, zodpovědný projektant dané územně plánovací dokumentace. Není rolí a úkolem pořizovatele této osobě určovat použití konkrétních urbanistických termínů.</p>
<p><b>05/ Mojmír Šesták / 148/25 / 12.3.2025</b>  Voda a kanalizace – ve výkresu není zakreslen již vybudovaný vodovodní a kanalizační řad podél komunikace 596/2 končící v horním konci parcely 170/14 (u křižovatky komunikací 596/2 a 596/1) pro lokality Z.09 a Z.10.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Vybudovaný vodovodní a kanalizační řad podél komunikace 596/2 končící v horním konci parcely 170/14 (u křižovatky komunikací 596/2 a 596/1) pro lokality Z.09 a Z.10 bude doplněn do všech výkresů znázorňující stavby technické infrastruktury.</p> <p>Uvedený vybudovaný vodovodní a kanalizační řad podél komunikace 596/2 končící v horním konci parcely 170/14 (u křižovatky komunikací 596/2 a 596/1) pro lokality Z.09 a Z.10 byl realizován po předání schváleného zadání tohoto územního plánu projektantovi, po předání územně analytických podkladů pro správní území Obce Bohostice a po vypracování návrhu tohoto územního plánu pro společné a pro veřejné projednání. Nicméně s ohledem na věcný a racionální charakter se plně vyhovuje.</p>

<p><b>06/ Bc. Milan Valta / 142/25 / 11.3.2025</b></p> <p>1) Odstranění označení komunikace. Na základě veřejně právního projednávání ÚP Obce Bohostice dne 27.2.2025 vznáším následující připomínky. Týkají se plochy označené jako Z.13 na pozemku 118/3 v k.ú. Bohostice. Ve výkresu 04 Koordinační je přímo přes pozemek 118/3 na ploše 213 zakreslena nějaká čára zřejmě označující komunikaci. Komunikační řešení tohoto území je v hlavních výkresech vyřešen a tato čára tam není uvedena. Proto žádám, aby i v tomto výkresu byla vypuštěna a nedocházelo k nejasnostem v dalších stupních dokumentace.</p> <p>2. Změna plánované komunikace kolem pozemku označený v územním plánu Z.27 mezi pozemky v Z.13. Změna plánované komunikace kolem pozemku označený v ÚP 227 zakreslit mezi pozemky 115/15. Vlastník Ing. Šesták a spoluvlastníci Valta, Kaiserová poz. 118/15.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Bude vypnuta vrstva místních komunikací dle předaných ÚAP pro správní území Bohostic. Územně analytické podklady úřadu územního plánování Příbram obsahují liniovou vrstvu silnic II. a III. třídy a poté taktéž liniovou vrstvu místních komunikací a účelových komunikací. Přesnost těchto vrstev je řádově nižší než vyžadovaná přesnost datového modelu pro tvorbu územních plánů, která vychází z podkladní kat. mapy. Proto bude tento reziduální zákres dané linie vypuštěn z řešení územního plánu.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>Řešení komunikace bude na ploše Z.27 vypuštěno. Samostatné vymezení coby plochy dopravní infrastruktury je prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu vyžadováno pro dálnice, silnice a místní komunikace I. a II., výjimečně též pro místní komunikace III. třídy. Zde se bude jednat o místní komunikaci IV. třídy, tedy komunikace se zklidněným nebo smíšeným provozem obsluhující ten danou lokalitu bez vazeb na dopravní skelet celého sídla Bohostice, není tedy potřebné tuto komunikaci závazně vymezovat v rámci grafické části územního plánu. Přípustné využití pro typ plochy s rozdílným způsobem využití „BV“, bydlení venkovské, jednoznačně připouští „- pozemky související dopravní a technické infrastruktury“, viz str. 20 textové části územního plánu.</p>
<p><b>07 / Mojmír Šesták / 141/25 / 11.3.2025</b></p> <p>Připomínky k návrhu územního plánu Bohostice:</p> <p>1) Lokalita Z.01 (v platném územním plánu obce Bohostice po vydání změny č. 1 značená 7d). Připomínky: v návrhu ÚP navržena 1 parcela - nesouhlasím, předpokládají se tři + oddělení meze v návrhu ÚP uvedeno: vodovod a kanalizace - ano, ano, ale ÚP s ničím takovým nepočítá, v návrhu ÚP uvedena zastavěnost 20 % - nesouhlasím, mělo by být 40-50%.</p> <p>Odůvodnění: Dle platného ÚP je výměra pro tuto plochu obytnou smíšenou 0,51 ha, v současné době se s touto variantou již pracuje, připravují se zde tři pozemky určené k zastavění, celková výměra těchto pozemků nepřesáhne 0,45 ha včetně oddělené plochy meze (viz příloha č. 1 připomínky). Jeden pozemek je již připojen k distribuční soustavě ČEZ, připojení dalších je v</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Pro plochu Z.01 bude navýšen na 3, bude vypuštěna podmínka napojení na veřejný vodovod a centrální kanalizaci a bude navýšena zastavitelnost na 40%. Zastavitelnost bude definována jako podíl zastavěné plochy pozemku (tj. součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb) ku výměře daného stavebního pozemku. Lokalita je vymezena v návrhu nového územního plánu v souladu s vydanou změnou č. 1 ÚPO Bohostice, kde byla uvažováno dokonce 5 RD. Projektant nového územního plánu chtěl podstatně redukovat zástavbu a potenciální počet obyvatel v této lokalitě s ohledem na její určitou odlehlost od těžiště sídla. Nicméně, redukce z 5 na 1 stavební pozemek je dle názoru pořizovatele i</p>

jednání. V návrhu ÚP je uvedena zastavitelnost 20%, to je s ohledem na definici zastavitelnosti velmi málo a neumožňuje využití pozemku v souladu s definicí území „Smíšeného obytného venkovského“, tedy výroba a služby zemědělství, stavby pro ubytování apod. Nevidím důvod proč zbytečně omezovat vlastníka v nakládání se svým pozemkem, zájmy sousedů a dalších dotčených jsou dostatečně chráněny odstupovými vzdálenostmi od hranic pozemku a dalšími omezeními uvedenými v povoleném využití území.

vedení obce příliš razantní a snad až diskriminační proti oprávněným očekáváním majitele pozemku a autora této připomínky, proto se vyhovuje jeho požadavku a jako kompromis mezi dnešním stavem dle změny č. 1 ÚPO Bohostice a návrhem projektanta v novém územním plánu se stanovuje kompromis max. 3 stavební pozemky, také s ohledem na výhrady majitelů sousedních nemovitostí, kteří uplatnili připomínku vypořádanou pod č. 03.

7d	Čistá	Plochy smíšené obytné	změna přidává 1 novou zastavitelná plocha pro max. 5 RD, vyplňuje enklávu v zastavěném území minimalizovat zábory biotopů v lesních porostech, zásahy do lesních porostů provádět šetrně a provádět je mimo hnízdní období	5 145	návrh	výšeti z výši 5 1
----	-------	-----------------------	---	-------	-------	-------------------



Pokud jde o podmínkou vodovodu a kanalizace, bude poslední sloupec uvedené tabulky bude změněn na „ne, ne“. Lokalita je izolovaně umístění mimo plochy, které návrh územního plánu navrhuje napojit na centrální vodovod a na centrální ČOV s odkanalizováním prostřednictvím veřejného kanalizačního sběrače. Na doporučení starostky obce, coby určené zastupitelky, bude v této lokalitě připuštěno individuální řešení zásobování pitnou vodou i odkanalizování, protože Obec Bohostice ani ve střednědobém nebo dlouhodobém horizontu nepředpokládá protažení vodovodu a kanalizace k výrobnímu areálu SIBEX, natož až k lokalitě Z.01. zastavitelnost bude pro tuto lokalitu navýšena na 40%. Pokud jde o navýšení procenta zastavitelnosti, je chybný názor autora připomínky, že není důvod „proč zbytečně omezovat vlastníka v nakládání se svým pozemkem, zájmy sousedů a dalších dotčených jsou dostatečně chráněny odstupovými vzdálenostmi od hranic pozemku a dalšími omezeními uvedenými v povoleném využití území.“. Stanovovat podmínky pro výstavbu je základním úkolem územního plánování a jeho nástrojů, včetně a především územního plánu.

<p>2) Zastavitelnost: výrok připomínky – sjednotit zastavitelnost na plochách k bydlení, tj. plochy SV a BV na 50%.</p> <p>Odůvodnění: v intravilánu obce je navržena zastavitelnost 20-40 %, převažuje 30 %, je zde nesoulad mezi minimální výměrou parcel, zastavitelností a výškou staveb. Relativně nízká zastavitelnost s ohledem na definici zastavitelnosti neumožňuje využití pozemků v souladu s definicí území „Smíšeného obytného venkovského“ a „Bydlení venkovského“. Myslím, že není důvod touto regulací zbytečně omezovat vlastníka v nakládání se svým pozemkem, zájmy sousedů a dalších dotčených jsou dostatečně chráněny odstupovými vzdálenostmi od hranic pozemku a dalšími omezeními uvedenými v povoleném využití území. Nízká zastavitelnost omezuje možnost vícegeneračního bydlení, neumožňuje později postavit druhou stavbu pro rodiče či naopak děti. Poměrně vysoká zastavitelnost pozemků je pro Bohostice charakteristická, týká se to jak původní zástavby, tak „novější“ zástavby (sídlíště postavené v souvislosti se stavbou Orlické přehrady)</p> <p>3) Výška staveb, tvar střechy u ploch určených k bydlení, tj. plochy SV, BV, ponechat současně platný stav, který je jednoznačný max. 2 NP bez možnosti podkroví, max. 1 NP + podkroví s možností PP.</p> <p>Odůvodnění: návrh nového územního plánu stanovuje max. 1NP s možností podkroví, neuvažuje s PP nebo částečně zapuštěné NP. Některé zastavitelné plochy v obci jsou v poměrně příkrých svazích ( Z.09, Z.10, Z.26, ... ) kde je vhodná výstavba PP+ 1.NP, resp. 1.NP ( částečně</p>	<p>Nicméně s ohledem na provedené přípravy a na stanovený max. počet stavebních pozemků a především na stanovené funkční využití, plochy smíšené obytné, bude navýšeno procento zastavěnosti pozemků v této lokalitě na 40%, kdy v souladu s ust. §§ 12-13 stavebního zákona, základní pojmy územního plánování a základní pojmy stavebního řádu, budou do zastavěné plochy pozemku započítávány všechny dílčí zastavěné plochy jednotlivých staveb, včetně zpevněných ploch příjezdových ke garáži, ke vstupu do domu, okapových chodníků nebo jiných zpevněných ploch (bazén, letní kuchyně, udírna, apod.).</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Zastavitelnost ve výši 50% odpovídá husté městské vilové zástavbě na relativně malých stavebních pozemcích o výměře 400-600 m<sup>2</sup>. Takto je tomu např. na vilových předměstích měst jako je Praha, Beroun, Příbram. Pokud je vyhověno požadavku obce Bohostice na navýšení min. velikosti stavebního pozemku na 800 m<sup>2</sup>, 50% zastavitelnost by generovala 400 m<sup>2</sup> (a případně větší) plochy staveb a zpevněných ploch. A to již do čistě venkovského prostředí, navíc v rekreační lokalitě v okolí Orlické přehradní nádrže, je z pohledu zodpovědného projektanta neakceptovatelné. Lze připustit zvýšení zastavitelnosti na 40% v jedné konkrétní lokalitě, kde tomu charakter dosavadní zástavby odpovídá, viz vypořádání předchozí připomínky, ale není možné navyšovat zastavitelnost na takto vysokou úroveň paušálně bez ohledu na okolí dané lokality pro všechny zastavitelné plochy a přestavbové plochy určené pro druhy ploch s rozdílným způsobem využití „Smíšené obytné venkovské“ a „Bydlení venkovské“.</p> <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Bude upravena prostorová regulace staveb na max. 2NP bez možnosti podkroví nebo 1NP s možností využití podkroví.</p> <p>S ohledem na zachování právní jistoty při rozhodování v území, kdy skutečně stávající územní plán obsahuje tuto regulaci pro většinu vymezených zastavitelných ploch, s především s ohledem na často svažité terén ve správním území Bohostice, kdy je vhodné dát možnost volit stavebníkovi mezi 2NP bez možnosti využití</p>
--	--

zapuštěné)+ 2.NP. V obci jsou domy se dvěma obytnými podlažími, některé i se dvěma obytnými podlažími a podkrovím, není důvod takto omezovat výstavbu, zejména s ohledem na navrhovanou relativně nízkou zastavitelnost.

4) U pomocných staveb jako jsou garáže, kůlny, altánky, pergoly, apod. uvést tvar střechy jako libovolný. Odůvodnění: v návrhu ÚP je stanoven tvar střechy staveb : sedlové nebo polovalbové, pomocné stavby není třeba omezovat tvarem střechy, sedlové střechy u těchto staveb nejsou ani mnohdy vhodné a zbytečně zvyšují výšku staveb a zastínění sousedních pozemků.

5) V lokalitě Z.11 navržená nízká zastavitelnost ve výši 20 % neodpovídá okolní zástavbě.

podkroví nebo 1NP s možným využitím podkroví pro obytné místnosti, se doporučuje této žádosti vyhovět.

#### VYHOVĚT

Bude stavby doprovodné ke stavbě hlavní, které jsou zároveň naplňují definici drobné stavby dle přílohy č. 1 stavebního zákona, nebude závazně územním plánem stanovován tvar střechy. Pořizovatel se rozhodl doporučit této připomínce vyhovět s ohledem na dnešní charakter těchto staveb.

#### NEVYHOVĚT

Pozemek parc. č. 163/2 v k.ú. Bohostice, kdy v jeho nejsevernějším výběžku je vymezena plocha Z.11 jako plocha zastavitelná pro smíšenou venkovskou zástavbu, je dotčen existencí vedení zvláště vysokého napětí vč. ochranné pásma. Navíc lokalita Z.11 je přístupná pouze ze stávající komunikace od severozápadu a je určena výhradně pro 1 RD a 1 stavební pozemek. Takto tomu bylo v rámci změny č. 1 ÚPO Bohostice, která vymezila lokalitu s kódem 7i Jižní pole takto: „změna upřesňuje (velmi drobně) hranici již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení, nově definováno jako plocha smíšená obytná, minimalizovat zábery biotopů v lesních porostech, zásahy do lesních porostů provádět šetrně a provádět je mimo hnízdní období. S ohledem na velikost této plochy, 1 754 m<sup>2</sup>, a s hledem na omezení dané ochranným pásmem zvláště vysokého napětí, je omezení jen na 1 stavební pozemek zcela namístě. Pokud budeme mít takto rozlehlý pozemek, 1/5 z jeho výměry činní 350 m<sup>2</sup>, což je plocha více než dostatečná i pro rozlehlý rodinný dům včetně zpevněných ploch okolo něho.



<p>6) V lokalitách Z.12, Z.13 je celkem v návrhu nového územního plánu navrženo 22 parcel. V návrhu ÚP je vynechána lokalita v platném ÚP označená číslo 6. (1,87 ha ). Vynecháním této lokality postrádá smysl komunikace Z27 a tuto by bylo možno nahradit účelovou komunikací vedoucí po hranici pozemků 118/3 a 118/15 a ukončit ji u pozemku 67/10. Lokalita Z.12 A K.03 by byly zrušeny. Viz plánek příloha 2</p> <p>7) Nová lokalita na pozemku parc. č. 163/2, navrhuji vymezit novou zastavitelná plocha smíšenou venkovskou (SV) pro 4 parcely o výměře cca 5 000 m<sup>2</sup> a to mimo ochranná pásma VVN a VN, viz příloha č.3. Odůvodnění: náhrada za zrušení lokality Z.12 nová plocha dobře přístupná a připojitelná na distribuční soustavu, vodu a kanalizaci.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b>          Komunikace DS.27 která je navržena na zastavitelné ploše Z.27 bude vypuštěna z návrhu územního plánu pro vydání. Vlastní řešení komunikace IV. třídy lze řešit v plochách bydlení venkovského, kdy komunikace a sítě technické infrastruktury pro obsluhu dané lokality jsou uváděny jako přípustné využití. Samostatně se dle vyhlášky 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a dále dle datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, mají jako „plochy dopravy silniční“ zpravidla vymezovat silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot. Zde bude tato komunikace místní komunikací IV. třídy, není tedy ani metodicky vhodné ji samostatně vymezovat jako plochu dopravní infrastruktury.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b>          Nebude vymezena nová zastavitelná plocha ve volné krajině na p.p.č. 163/2 jižně od zastavěného území sídla Bohostice, ale nebude ani vypuštěna plocha Z12. Lokalita K.03 pro plochy zahrad ZZ.03 bude vypuštěna z návrhu územního plánu pro vydání. Pořizovatel oslovil zodpovědného projektanta s požadavkem, aby prověřil možnost vymezení nové zastavitelné plochy na výše uvedeném pozemku parc. č. 163/2 v k.ú. Bohostice. Zodpovědný projektant to jednoznačně odmítl s tím, že je proti urbanistickým zásadám, které jsou definovány jak v PÚR ČR, tak v ZÚR Středočeského kraje vymezovat enklávu zastavitelné plochy mimo návaznost na zastavěné území sídla nebo na již vymezené jiné zastavitelné plochy. Proto pořizovatel, akceptuje, názor zodpovědného projektanta, zároveň rozhodl o tom, že již vymezená zastavitelná plocha Z.12 nebude vypuštěna z návrhu územního plánu pro vydání,</p>
---	--

8) Lokalita Z.09, v této kompletně již zasíťované lokalitě (severní svah) probíhají projekční práce, navrhované stavby jsou souladu s platným ÚP, je zde navržena prostorová regulace 1. NP částečně zapuštěné + 2.NP, bez podkroví, sedlové střechy, 1.PP + 1.NP + podkroví, sedlové střechy, garáže, garážová stání, pomocné stavby - tvar střechy rovné a pultové. Prosím, aby toto respektoval i návrh nového ÚP.

9) V lokalitě Z.10, která je označena BV.10, označení 11 a výměra 1,30 ha v platném ÚPO, požadují lokalitu ukončit zhruba s hranicí pozemků 170/7 a 170/8, tedy obdobně jako v platném ÚPO, zkrátit zhruba poblíž ukončení napojení komunikací 596/1 a 596/2. Vlastnická hranice mezi komunikací a p.č. 169/1 (lokalita Z.10) je v těsné blízkosti asfaltové plochy, prakticky na spodní straně meze, lipová alej je na pozemku parc. č. 169/1. Předpokládá se se oddělení pozemku s lipovou alejí v šířce cca 8 m + 2 m pruh pro přívod sítí k pozemkům. Přejezd k pozemkům se předpokládá účelovou komunikací při horní hranici lokality. Předpokládá se 9 parcel, tak jak je v návrhu ÚP o výměře 1 000 – 1 300 m<sup>2</sup>. Šířka navržené lokality by měla uvažovat s těmito skutečnostmi (šířka lipové aleje, pás pro vedení sítí, účelová cesta + šířka vlastních parcel = cca 50 m )

tak aby autor této připomínky a majitel dotčených pozemků nebyl neproporčně znevýhodněn. Pokud jde o plochu navrhovaných zahrad na jižním okraji sídla Bohostice s kódem K.03 a ZZ.03, tato plocha bude vypuštěna na základě žádosti autora této námítky, dojde tím k omezení navrhovaného záboru zemědělského půdního fondu a také ke snížení navrhované exploatace volné krajiny ve prospěch zastavitelných urbanizovaných ploch.

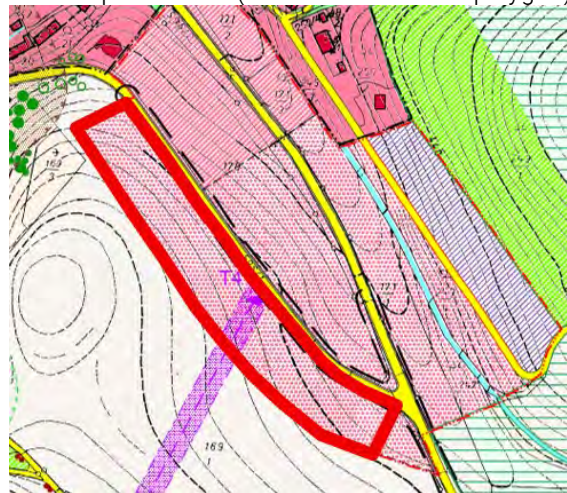
#### **VYHOVĚT**

Bude upravena prostorová regulace staveb na max. 2NP bez možnosti podkroví nebo 1NP s možností využití podkroví.

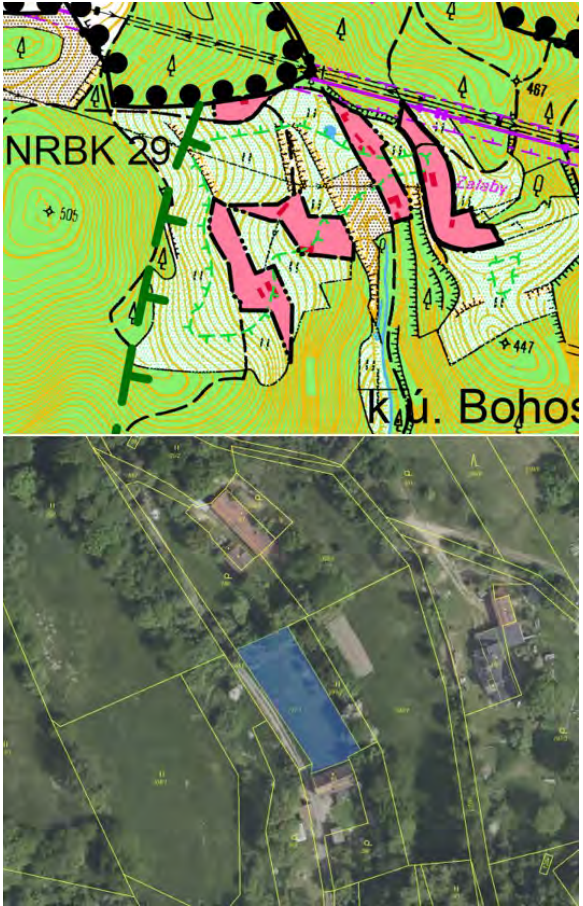
S ohledem na zachování právní jistoty při rozhodování v území, kdy skutečně stávající územní plán obsahuje tuto regulaci pro většinu vymezených zastavitelných ploch, s především s ohledem na často svažité terén ve správním území Bohostice, kdy je vhodné dát možnost volit stavebníkovi mezi 2NP bez možnosti využití podkroví nebo 1NP s možným využitím podkroví pro obytné místnosti, se doporučuje této žádosti vyhovět.

#### **VYHOVĚT**

Tvar polygonu pro zastavitelnou plochu Z.10 (BV.10) bude upraven dle požadavku připomínky a dle obr. pod textem (červeně ohraničená polygon):



Pořizovatel se zde v dohodě se zodpovědným projektantem nového územního plánu rozhodl plně vyhovět požadavkům autora připomínky, kdy dojde k mírné redukci navrhovaného záboru zemědělského půdního fondu a k drobnému posunutí celé lokality blíže těžišti sídla Bohostice, což je žádoucí i z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany volné krajiny obecně.

<p><b>08 / Anna Štefanová / 127/25 / 5.3.2025</b>  Tímto podávám připomínku k návrhu územního plánu obce Bohostice a žádám o zachování funkčního využití pro výstavbu u parcel č. 291/1 a 291/2.  Odůvodnění: důvodem mého požadavku je, že tyto pozemky byly dle dosavadního územního plánu určeny k výstavbě rodinných domů, a jejich převedení na zemědělskou půdu by mělo zásadní negativní dopady. Právní a finanční komplikace – na pozemních vázne zástavní právo a jejich hodnota byla stanovena s ohledem na možnost výstavby. Změna na zemědělskou půdu by mohla vést k problémům s bankou a snížení hodnoty zástavy, což by mohlo mít právní i finanční důsledky. Ztráta hodnoty pozemků - Změnou funkčního využití by se jejich tržní hodnota výrazně snížila, což by mi způsobilo majetkovou újmu. Z těchto důvodů žádám o zachování možnosti výstavby minimálně ve formě „Bydlení venkovské“, stejně jako je uvedeno u vedlejších zastavěných ploch dle návrhu územního plánu. Připomínku podávám v souladu s procesem projednávání územního plánu, s ověřeným podpisem a osobním doručením na obecní úřad. Děkuji za zvážení mě připomínky a žádám o její projednání v rámci schvalování územního plánu.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b>  Uvedené pozemky parc. č. 291/1 a 291/2 v k.ú. Bohostice bude vymezeny jako součást zastavěného území s funkčním využitím „BV“. Jedná se o proluku mezi stávajícími domy a jejich pozemky pod společným oplocením se sousedními nemovitostmi. Ve stávajícím ÚPO Bohostice ve znění po vydání změny č. 1 je vymezeno jako součást zastavěného území. Vymezením do ploch nezastavěného území by došlo v případě p.p.č. 291/1 a 291/2 k neadekvátně přísnému a neproporčnímu zásahu do očekávání majitelky pozemky na jejich určitém zhodnocení, viz současná podoba územního plánu obce Bohostice na obr. pod textem. V KN jsou oba pozemky vedeny jako orná půda, resp. jako trvale travní porost, ale jejich faktické využití je jako zahrada.</p> 
<p><b>9 / ČEPS/ 93/25/ 19.2.2025</b>  Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 42 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby</p>	

elektroenergetického nadzemního vedení WN 220 kV a ZVN 400kV podává tímto připomínku k návrhu Územního plánu Bohostice. Připomínka se týká:

1) Nesouhlasu s vymezením zastavitelné plochy Z.11 do stávajícího ochranného pásma a pod vyložení vodičů stávajícího vedení 220 kV.  
 Odůvodnění: Zastavitelná plocha Z.11 s funkčním využitím smíšené obytné venkovské je navržena do stávajícího ochranného pásma a pod vyložení vodičů stávajícího vedení 220 kV. Vzhledem k podmínkám vyplývajícím z energetického zákona nelze souhlasit s výše uvedeným návrhem funkční plochy smíšené obytné venkovské. Především se jedná o ohrožení života, zdraví či majetku osob a o ohrožení spolehlivosti a bezpečnosti provozu zařízení přenosové soustavy včetně podstatného znesnadnění přístup k tomuto zařízení. Zároveň upozorňujeme, že na tomto vedení je navržen rozvojový záměr ve veřejném zájmu vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění.

2) Podmíněnému souhlasu z vymezení plochy K.03 do stávajícího ochranného pásma a pod vyložení vodičů stávajícího vedení 220 kV.  
 Odůvodnění: Plocha K.03 s funkčním využitím zeleň zahradní a sadová je navržena do stávajícího ochranného pásma a pod vyložení vodičů stávajícího vedení 220 kV. Vzhledem k podmínkám vyplývajícím z energetického zákona lze souhlasit pouze za podmínky, že v ochranném pásmu vedení nebude umožněna výstavba vč. oplocení a nebudou vysazovány trvalé porosty dorůstající výšky nad 3 m. Zároveň bude omezen pohyb osob z důvodu ohrožení života, zdraví osob a ohrožení spolehlivosti a bezpečnosti provozu zařízení přenosové soustavy. Zároveň upozorňujeme, že na tomto vedení je navržen rozvojový záměr ve veřejném zájmu vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění.

3) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR - postrádáme vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR v aktuálně platném znění, kde je navržen záměr E27, týkající se mimo jiné vymezení koridoru pro dvojitá vedení 400 kV Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík. Oba záměry

#### **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ**

Lokalita Z.11 bude omezena jen na 1 RD a 1 stavební pozemek a bude pro ni doplněna podmínka plného respektování ochranného pásma stávajícího vedení 220 kV.


Pořizovatel zde musel zohlednit fakt, že lokalita Z.11 je přebírána z platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1, kdy tento pozemek je v rozsahu plochy Z.11 vymezen jako zastavitelná plocha. Vypuštěním této zastavitelné plochy z návrhu územního plánu by došlo k nadměrnému a neproporcionálnímu omezení vlastnických práv a očekávání zhodnocení daného pozemku vůči danému majiteli. Na stranu druhou, ochranné pásmo vedení VN 220 kV je limitem využití ze zákona a musí být plně respektováno. To, zda vůbec bude možné na takto vymezené zastavitelné ploše umístit rodinný dům, bude tedy předmětem až navazujících správních řízení vedoucích k případnému povolení dané stavby v této lokalitě.

#### **VYHOVĚT**

Lokalita K.03 pro plochy zahrad ZZ.03 bude vypuštěna z návrhu územního plánu pro vydání. Pokud jde o plochu navrhovaných zahrad na jižním okraji sídla Bohostice s kódem K.03 a ZZ.03, tato plocha bude vypuštěna na základě žádosti autora této námítky, dojde tím k omezení navrhovaného záboru zemědělského půdního fondu a také ke snížení navrhované exploatace volné krajiny ve prospěch zastavitelných urbanizovaných ploch. Toto rozhodnutí pořizovatel učinil také na základě připomínky uplatněné přímo majitelem dotčeného pozemku, kdy tato připomínka je vyhodnocena výše pod č. 07, bod 7).

#### **VYHOVĚT**

Bude doplněno vyhodnocení s Politikou územního rozvoje ČR ve znění změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29.1.2025 č. 64, kdy současná podoba návrhu územního plánu pro společné a

<p>se dotýkají správního území obce a jedná se o rozvoj na stávajícím vedením s provozním označením V001/002 a V204. Ve stávající trase vedení V204 je dotčeno zastavěné či zastavitelné území sídla Bohostic a Lavičky. Vzhledem k výše uvedenému žádáme o vypuštění plochy Z.11, uvedení podmínky pro plochu K.03 a vyhodnocení včetně zapracování záměru E27 z Politiky územního rozvoje ČR.</p>	<p>veřejné projednání byla připravena ještě před posledními změnami a aktualizacemi. Návrh územního plánu Bohostice pro společné a pro veřejné projednání byl zodpovědným projektantem připravován v lednu až květnu 2024. Verze pro případné vydání v Zastupitelstvu obce Bohostice bude z hlediska vyhodnocení obsahu územního plánu ku Politice územního rozvoje ČR vztažena k právě poslední aktuální verzi vydané vládou ČR.</p>
<p><b>10 / Romana a Ing. Miloš Hačeký / 75/2025 / 10.2.2025</b>  Vážení členové zastupitelstva, při prohlížení návrhu územního plánu katastru Bohostice jsme narazili ve výkresových přílohách ÚP Bohostice na nesoulad se skutečným stavem. Jedná se zařazení pozemku parc. č. 21, kat. území Kamenná u Bohostic, LV 321, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří. Romana Hačeký a ing. Miloš Hačeký jako majitelé pozemku parc. č. 21, katastr. území Kamenná u Bohostic, LV 321, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, požadujeme vymezit tento pozemek parc. č. -21 jako součást zastavěného území se specifikací SV, tedy smíšené obytné venkovské.  Odůvodnění: Na uvedeném pozemku je od 60-tých let objekt hájovny (obytná a hospodářská část), který byl a je posledních cca 20 let užíván k bydlení.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b>  P.p.č. -21 bude vymezen v rozsahu dle obr. pod textem jako součást zastavěného území s funkčním využitím plochy bydlení venkovské (BV). Pořizovatel plně akceptoval argumentaci autorů připomínky. Šlo o chybu na straně zodpovědného projektanta, že daná lokalita nebyla v rozsahu výše uvedeného pozemku, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, vymezena jako zastavěné území s požadovaným funkčním využitím.</p> 
<p><b>11 / Jitka Markytánová / 72/2025 / 9.2.2025</b>  Vážená paní starostko, zásadně nesouhlasím se změnami již schváleného územního plánu obce Bohostice. V příloze zasílám změnu, která nabyla účinnosti dne 7.4.2020 a dle které postupuji a nebudu měnit již začaté plány. Je zajímavé, že ke změně dochází u mého pozemku a u ostatních je poznámka, že plocha je vymezena na základě dnes platného a účinného územního plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1. Její vypuštění by narušilo právní kontinuitu při očekávaném rozhodování v území v obci Bohostice. U mého pozemku se změna udělat může. Jedná se o pozemky Bohostice jih. Záměr byl původně a je schválený jako stavební parcela – plocha smíšená obytná a nyní je změna na plochu smíšenou venkovskou? Ostatně plocha smíšená venkovská J</p>	<p><b>VYHOVĚT</b>  Lokalita Bohostice – jih je vymezena dnes platným ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1 jako plocha smíšená obytná, podle nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů zůstane vymezena jako plocha smíšená obytná venkovská s kódem „SV“. Uplatnění připomínky svědčí o určitém nepochopení systému tvorby územních plánů v ČR dle datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů. Tento model vyžaduje dřívější plochy smíšené obytné dělit na podkategorie „SI - smíšené obytné všeobecné“, „SV - smíšené obytné venkovské“, „SM - smíšené obytné městské“, „SC - smíšené obytné centrální“ a „SX - smíšené obytné jiné“. Zodpovědný projektant mohl v souladu s požadavkem na provedení standardizace danou plochu převést buďto do plochy „smíšené obytné</p>

není správný název a v podstatě nevím, co to znamená. Správně by asi mělo být plocha smíšená obytná venkovská. Žádám o sdělení, proč jste tuto změnu udělali a jaký je rozdíl mezi plochou smíšenou obytnou a plochou smíšenou venkovskou. Myslím, že to vím, ale raději bych to měla písemně od vás. Stejná situace je u pozemku Hvozdec. Nevím, proč došlo ke změně. I zde žádám o objasnění. Musím konstatovat, že ač se snažím Vám jako „obci“ vycházet vstříc, není to nic platné. Opravdu na to nemám čas, vše studovat, kde na mě zase něco od vás „vykoukne“. Nezbývá mi nic jiného než celou záležitost předat mému právnímu zástupci. Přeji krásný den Markytánová.

všeobecné“ nebo do plochy „smíšené obytné venkovské“, s ohledem na venkovský charakter sídla Bohostice logicky volil zařazení do plochy smíšených obytných venkovských. Podmínky pro využití této plochy se oproti současné podobě ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1 nemění.

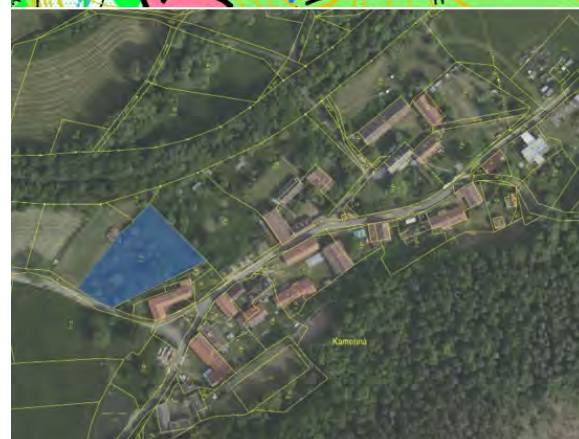
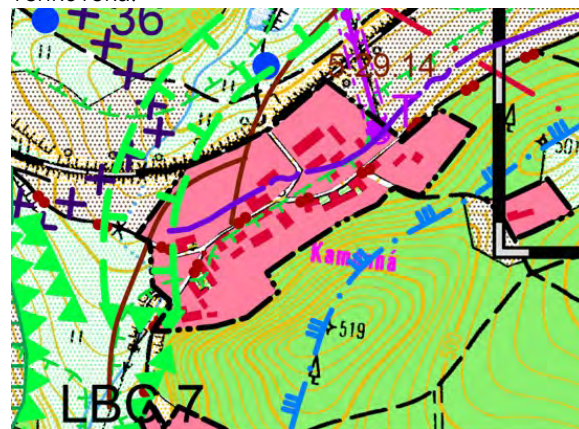


12 / Jiří Kadaník / 23/ 2025 / 9.1.2025

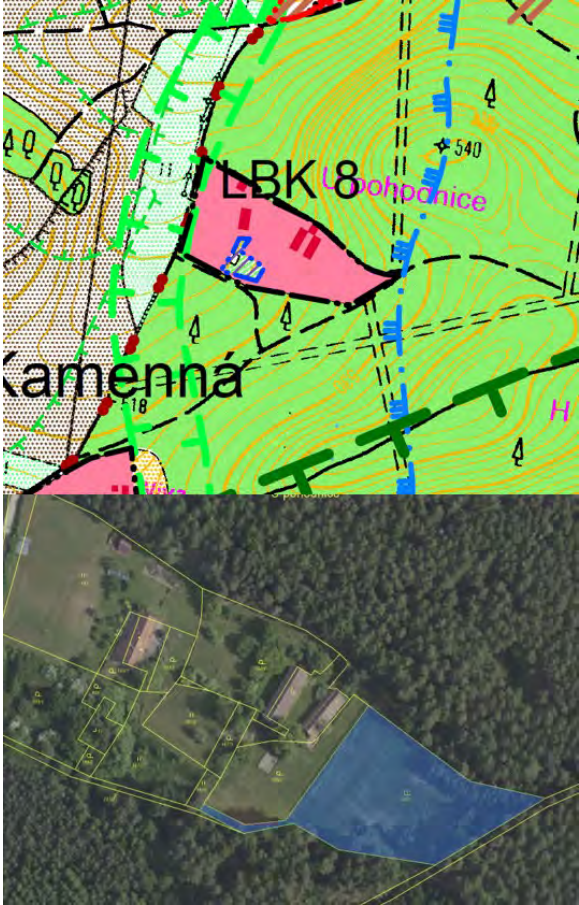
Dobrý den, jsem majitelem pozemku v kat. území Kamenná u Bohostic, list vlastnictví 334, pozemek parcelní číslo 15/2. V minulosti jsem se obrátil na starostku, paní Růženu Královou s dotazem, zda je možno na tomto pozemku něco postavit. Tehdy mi odpověděla, že by bylo možné po příslušném schválení postavit dům na stálé bydlení. Můj dotaz je, zda toto stále ještě platí. Děkuji za odpověď, s přátelským pozdravem, Jiří Kadaník.

**VYHOVĚT**

P.p.č. 15/2 v k.ú. Kamenná u Bohostic bude vymezen v souladu s platným územním plánem obce Bohostice ve znění změny č. 1 jako součást zastavěného území a jako plocha smíšená obytná venkovská.



Jak je patrné na obr. nad textem, pozemek 15/2 v k.ú. Kamenná u Bohostic je zapsán do KN jako

	<p>zahrada. Dle dnes platného a účinného ÚPO Bohostice ve znění změny č. 1 byl v hlavním výkrese, těsně za hranici detailu Hlavního výkresu, tento pozemek vymezen uvnitř růžové plochy znázorňující „plochy bydlení v rodinných domech“. Na základě toho pořizovatel tedy vyhodnotil požadavek jako oprávněný. Vymezení jako plochy „ZZ – zeleň, zahrady a sady“ je tedy možné, ale přehnaně přísné oproti dnešní podobě územně plánovací dokumentace.</p>
<p><b>13 / Marcela Šrajnová / 156a/25 / 14.3.2025</b>          Dobrý den jako majitelka pozemku 166/1 katastrální území Kamenná u Bohostic žádám o změnu druhu pozemku v navrhovaném územním plánu ze dne 5.2.2025 a to na smíšená plocha obytná venkovská. Za kladné vyřízení předem děkuji.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b>          P.p.č. 166/1 v k.ú. Kamenná u Bohostic bude vymezen v souladu s platným územním plánem obce Bohostice ve znění změny č. 1 jako součást zastavěného území a jako plocha smíšená obytná venkovská.</p>  <p>Stejně jako v předchozím případě je předmětný pozemek součástí zastavěného území a to jak v současném územním plánu obce Bohostice ve znění změny č. 1, tak v návrhu nového územního plánu Bohostice. V původním ÚPO byl pozemek parc. č. 166/1 v k.ú. Kamenná u Bohostic vymezen uvnitř růžové plochy znázorňující „plochy bydlení v rodinných domech“. V návrhu nového územního</p>

	<p>plánu jej projektant vymezil v souladu se zápisem tohoto pozemku do KN jako zahradu, tedy „ZZ – zeleň, zahrady a sady“. S ohledem na stávající podobu územního plánu obce Bohostice pořizovatel vyhodnotil požadavek této připomínky jako oprávněný. Vymezení jako plochy „ZZ – zeleň, zahrady a sady“ je zde bezesporu možné, a metodicky i správné, ale přehnaně přísné oproti dnešní podobě územně plánovací dokumentace.</p>
--	---