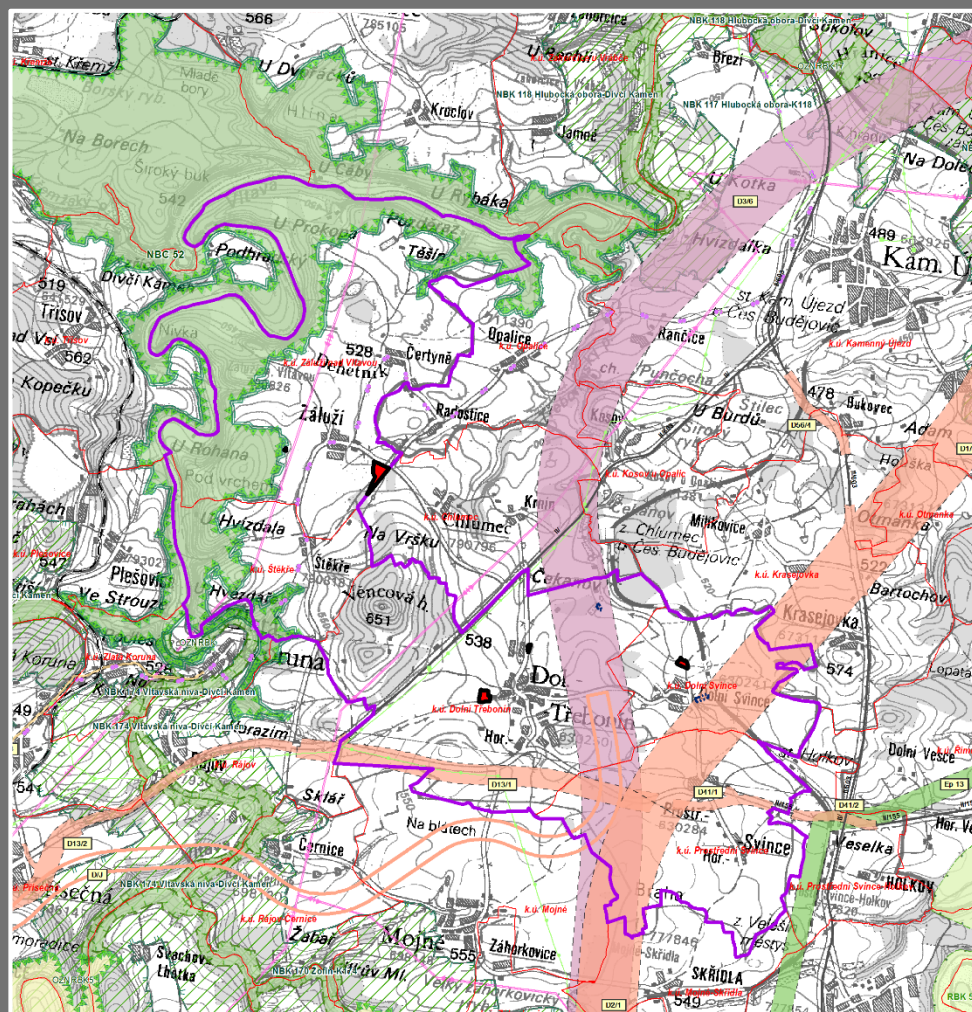


2016

Změna č. 2 ÚP Dolní Třebonín

Finální podoba



Radek Boček
ateliér BOČEK
23.6.2016



Zpracoval:

Ateliér BOČEK
ING. ARCH. RADEK BOČEK
Autorizovaný architekt
Na Rozmezí 209
397 01 Písek
Tel: +420 (777) 823 409
e-mail: radek.bocek@email.cz
www: www.atelierbocek.cz

Pořizovatel:

Obecní úřad Dolní Třebonín
Zastoupený starostou obce
p. Pavlem Ševčíkem
Dolní Třebonín 6
382 01 Dolní Třebonín
Tel: +420 (380) 743 827
e-mail: dolni.trebonin@tiscali.cz
www: www.dolnitrebonin.cz

Obsah:

Textová část:

- výroková část: 6 stran,
- odůvodnění: 23 stran,
- celkem: 29 stran.

Grafická část:

- č. 1: výkres základního členění území 1 : 5000
- č. 2: hlavní výkres 1 : 5 000
- č. 3: výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- č. 4: koordináční výkres 1 : 5 000
- č. 5: výkres širších vztahů 1 : 50 000
- č. 6: výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ TŘEBONÍN	
Změnu č. 2 územního plánu Dolní Třebonín vydalo	zastupitelstvo obce Dolní Třebonín
Datum vydání	23. 6. 2016
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Obecní úřad Dolní Třebonín, Dolní Třebonín 6, 382 01 Dolní Třebonín
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Pavel Ševčík, starosta obce	Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. arch. Radek Boček
<i>razítko a podpis</i>	<i>razítko a podpis</i>

VÝROKOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Vymezení zastavěného území se změnou č. 2 nemění.
2. Měněné území změny č. 2 je vyznačeno **černou silnou čarou**. Mimo měněné území zůstává původní územní plán účinný beze změny.

B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

3. Změna č. 2 nepřináší zásahy do původního řešení územního plánu, koncepce rozvoje území obce i ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot se principiálně nemění oproti koncepci stanovené v původním územním plánu Dolní Třebonín.
4. Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce zůstávají i pro měněné území totožné s požadavky původního územního plánu.
5. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle stávajících platných materiálů, tj. Krizového, resp. Havarijního plánu Jihočeského kraje.
6. V řešeném území změny se nenachází stanovené záplavové území a aktivní zóna záplavového území.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

7. Do návrhu změny č. 2 byly promítnuty tyto požadavky ze schváleného zadání změny:

- 7.1 Pozemek p.č. 1708/1, k.ú. Dolní Třebonín – je provedena změna funkčního využití již vymezené zastavitelné plochy z plochy „obytné smíšené“ z místě OP vodovodu na plochu „rekreace – zahrady“ a naopak, ve východní části pozemku, kde již není OP vodovodu, je funkční využití zceleno do jednoho funkčního typu „plochy obytné smíšené“, zcela východní část pozemku zůstává beze změny.
- 7.2 Pozemek p.č. 995, k.ú. Dolní Třebonín – vypuštěno na základě stanoviska KÚ, č.j. KUJCK 24022/2015 OZZL a stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/ 2.
- 7.3 Pozemky p.č. -165, 1908/2, 1910/1, k.ú. Dolní Třebonín – vypuštěno na základě stanoviska nadřízeného orgánu ÚP, č.j. KUJCK 31415/2016.
- 7.4 Pozemek p.č. 238, k.ú. Dolní Svince, byl zahrnut jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“. Jedná se o plochu přestavby.
- 7.5 Pozemek p.č. 321/50, k.ú. Záluží nad Vltavou – vypuštěno na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/ 2.
- 7.6 Vypuštěno na základě stanoviska SEA, č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/ 2.
- 7.7 Pozemek p.č. 1710/1, k.ú. Dolní Třebonín, byl zařazen jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“.
- 7.8 Není předmětem řešení změny.
- 7.9 Vypuštěno na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/ OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP.
- 7.10 Pozemek p. č. 321/6, k.ú. Záluží nad Vltavou, je zahrnout do územního plánu jako

pozemek s možností výstavby rekreační chaty, tedy plocha rekreace dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním Plochy rekreace – zahrady dle měněného územního plánu s kódem „Rz“.

- 7.11 Pozemek p. č. 100/10, k.ú. Záluží nad Vltavou, je zahrnut do návrhu jako plocha smíšená výrobní dle ust. § 12 vyhl. 501/2006 Sb., s tím, že podmínky funkčního využití jsou upřesněny měněným územním plánem „Vs“ a dále tím, že hlavní funkcí v této konkrétní lokalitě musí být zemědělská výroba a navazující skladová hospodářství - funkce živočišné a rostlinné výroby, skladování produktů, dále zeleň liniová a plošná, podmíněné přípustné jsou plochy pro sport, stavby občanského, technického a dopravního vybavení, parkovací a odstavné plochy, stavby hospodářské a stavby k bydlení – pouze pro služební bydlení.
- 7.12 Vypuštěno na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP.
- 7.13 Pozemky p.č. 69 a 73 dle zjednodušené evidence, k.ú. Dolní Svince, zařazeny jako plochy vodní a vodohospodářské dle ust. § 13 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním podmínek využití dle měněného územního plánu „W“ pro zřízení nového rybníku a s tím, že tato plocha nebude řazena mezi plochy zastavitelného území, ale doplní systém a koncepci zeleně a přírodě blízkých ploch v nezastavitelném území.
- 7.14 Pozemek p.č. 100/34 v k.ú. Záluží nad Vltavou – vypuštěno na základě stanoviska KÚ, č.j. KUJCK 24022/2015 OZZL a stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2.
- 7.15 Není předmětem řešení změny.
- 7.16 Není předmětem řešení změny.
- 7.17 Pozemky p.č. 1023/4, 1023/5 a další vymezené jako lokalita 22T v platném územním plánu jsou do návrhu zahrnuty

jako plochy bydlení dle ust. §4 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním „Plochy bydlení – RD a BD“ dle měněného územního plánu „B“.

8. Systém sídelní zeleně je doplněn návrhem nového rybníku – viz lokalita 13.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

9. Koncepce veřejné infrastruktury je nezměněna oproti původnímu řešení dle územního plánu Dolní Třebonín.
10. Vymezení koridorů nadmístního významu zůstává nezměněno oproti původnímu územnímu plánu a změně č. 1.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

11. Koncepce uspořádání krajiny je doplněna o návrh nového rybníku s kódem „W“, plochy vodní a vodohospodářské, lokalita č. 13.
12. Protierozní opatření nejsou řešením návrhu změny č. 2 nijak dotčena.
13. Ochrana před povodněmi není přímo změnou č. 2 řešena.
14. Z hlediska dobývání nerostů se změnou č. 2 nic nemění.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO

VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

15. Podmínky funkčního využití ploch jsou nezměněny oproti původnímu územnímu plánu.
16. V rámci stanovení podmínek přípustného, podmíněného a nepřípuSTného využití platí všeobecně, že jsou zapovězeny stavby dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, které splňují identifikační znaky nadmístnosti dle 1. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje a které musí být vymezeny nejprve v rámci krajské ÚPD.
17. Touto změnou se pro celé správní území Dolní Třebonín ruší všechny podmínky prostorové regulace vyplývající z původního územního plánu, které jsou nad rámec podrobnosti určené pro územní plán dle ust. § 43 odst. 3 druhá věta, tj. tvar a sklon střechy. Ostatní podmínky prostorové regulace, vč. výšky stavby do hřebene a zastavitelnosti pozemku v % platí i nadále.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

18. Touto změnou se v rámci měněného území nevymezují nové veřejně prospěšné stavby. Vymezení veřejně prospěšných staveb dle měněného územního plánu, které doposud nebylo konzumováno, zůstává touto změnou plně zachováno. Týká se lokality č. 4, zde v případě nutnosti platí možnost vyvlastnění pro D3 dle nadřazené ÚPD, změna toto nijak nezpochybňuje a neomezuje.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

19. Nejsou touto změnou nově vymezovány.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

20. Vzhledem k jednoduchosti a velice malému rozsahu změny č. 2 nejsou žádná kompenzační opatření navrhována.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

21. Změna č. 2 obsahuje:

Textová část:

- výroková část: 6 stran,
- odůvodnění: 23 stran,
- celkem: 29 stran.

Grafická část:

- č. 1: výkres základního členění území 1 : 5000
- č. 2: hlavní výkres 1 : 5 000
- č. 3: výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- č. 4: koordinační výkres 1 : 5 000
- č. 5: výkres širších vztahů 1 : 50 000
- č. 6: výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2

1. Pořízení změny č. 2 mělo tento harmonogram¹:
 - usnesení o pořízení změny: 12. 12. 2013
 - odevzdání P+R: nebyly prováděny
 - zahájení projednání zadání: 17. 3. 2014
 - schválení zadání: 12. 6. 2014
 - odevzdání návrhu pro společné jednání podle ust. §50 stavebního zákona: 16. 2. 2015
 - zahájení projednání návrhu: 12. 2. 2015
 - termín společného projednání: 27. 2. 2015
 - vydání stanoviska SEA: 10. 2. 2016
 - vydání stanoviska NOÚP: 2. 3. 2016
 - vydání potvrzení o odstranění nedostatků zjištěných ve stanovisku NOÚP:
 - odevzdání návrhu pro řízení podle ust. §52 stavebního zákona: 10. 3. 2016
 - zahájení řízení o návrhu: 10. 3. 2016
 - termín veřejného projednání: 18. 4. 2016
 - doručení stanovisek dotčených orgánů podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona: 21. 6. 2016
 - schválení návrhu změny: 23. 6. 2016
 - nabytí účinnosti opatření obecné povahy: 14. 7. 2016

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODS. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1 Přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

B.1.1 Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje ČR 2008

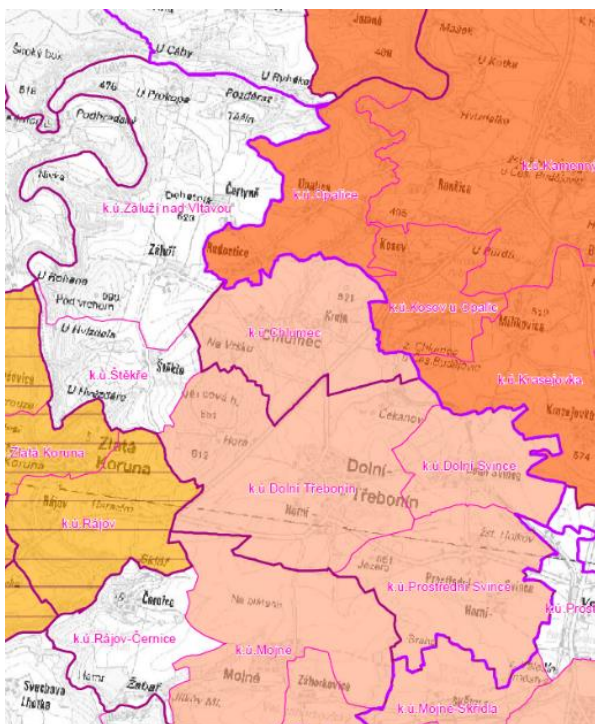
2. Řešení změny č. 2 územního plánu Dolní Třebonín je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění její 1. aktualizace² (dále jen „APÚR“). Rozsah změny se nedostává do kóliže s požadavky APÚR.
3. Správního území Dolního Třebonína se dotýká
 - stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s podstatnou vazbou na řešené změny ÚP Dolní Třebonín,
 - stanovení podmínek pro rozvojovou oblast OB10 České Budějovice, resp. podmínek stanovených pro rozvojovou osu republikového významu OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (-Linec), kdy hranice vede v severovýchodní části správního území ORP Český Krumlov a je upřesněna až ZÚR JČK,
 - záměru dálnice a rychlostní silnice D3/R3,
 - záměru koridoru konvenční železniční dopravy C-E 551.

¹ Jen po důležitých milnících a jako podklad pro vyplnění registračního listu.

² Pokud budeme dále citovat z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, je míněna publikace ISBN 978-80-7538-006-7 (Ministerstvo pro

místní rozvoj, Praha), resp. ISBN 978-80-87318-36-2 (Ústav územního rozvoje, Brno).

4. Z hlediska rozvoje obce a ochrany hodnot území obce Dolní Třebonín vyplývá pro obec Dolní Třebonín z APÚR povinnost respektovat obecně platné republikové priority pro územní plánování dle kap. 2.2 této politiky, které budou řešením návrhu ÚP částečně nebo zcela naplňovány (např. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury, apod.). Návrh není nijak v konfliktu s požadavky politiky.



5. Pokud jde o umístění do rozvojové oblasti, z upřesnění dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich 3. aktualizace³ (dále jen „AZÚR“), viz obr. nad textem, je vidět, že správní území Dolního Třebonína leží mimo rozvojovou oblast OB10 České Budějovice.

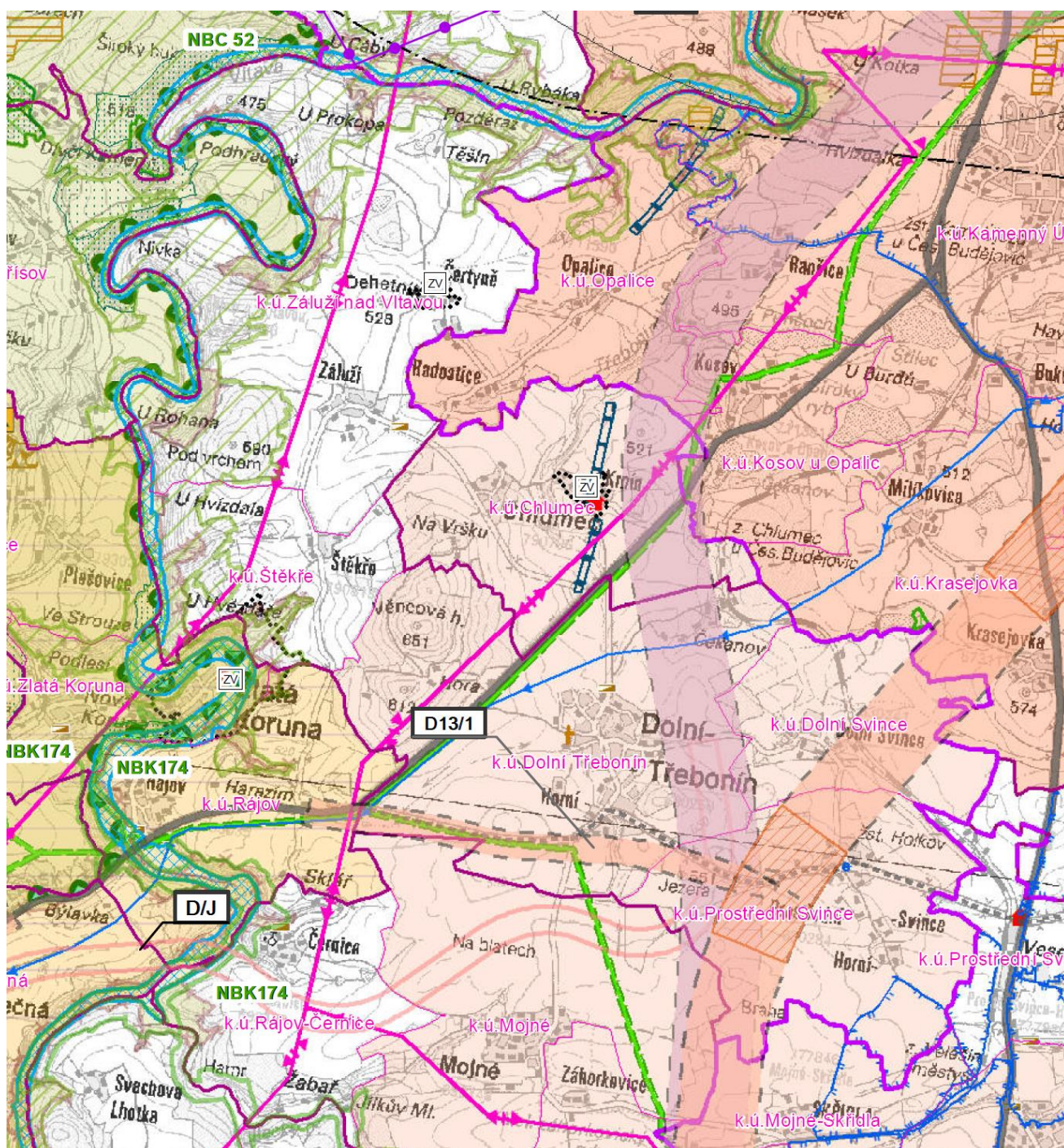
6. Katastry Dolní Třebonín, Dolní Svince a Proseč leží v rozvojové ose OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (-Linec).
7. Z konkrétně vymezených záměrů v APÚR zasahuje do měněného území záměr dálnice a rychlostní silnice D3/R3 v případě lokality č. 4, které je ale vymezena na samé západní hranici velmi širokého koridoru pro tuto dálniční stavbu a je cca 300m od uvažované osy budoucí dálnice – je tedy předpoklad, že ji nijak neohrozí a neomezí a dále záměr železničního koridoru C-E 551 u lokality č. 3, kde také je ovšem předmětná lokalita pro výstavbu 1 RD daleko od uvažované osy koridoru pro vlastní těleso železniční trati. Ostatní záměry, které byly v konfliktu se záměry dle APÚR, byly odmítnuty již při schválení zadání (jde o záměry č. 8, 15, 16).

B.1.2 Přezkoumání souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

8. Řešení změny č. 2 územního plánu Dolní Třebonín je v souladu s AZÚR.
9. Ze ZÚR kraje vyplývá pro řešené území změny toto:
 - respektovat stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, vzhledem k malému rozsahu změny bez konfliktu,
 - respektovat plochu koridor dálnice a rychlostní silnice D3/R3 ve východní části správního území obce, kdy do koridoru zasahuje záměr výstavby 1 RD s podnikáním (lokalita č. 4), ale jak je uváděno výše a je patrné z obr. na následující straně, záměr je situován na samou západní hranu 600m širokého koridoru a bude tedy příp. umísťován cca 250-300m od uvažovaného tělesa vlastní dálnice,

³ Pokud je uváděna dokumentace Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, je tím myšlena tato dokumentace v podobě právního stavu po 3. aktualizaci, k dispozici

na geoportálu Jihočeského kraje na adrese: <http://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/zasady-uzemniho-rozvoje/>



- respektovat plochu nadmístního významu pro vedení konvenční železnice C-E 551, kde překryv je pouze u lokality č. 3, ale i zde je návrh pro budoucí výstavbu 1 RD umístěn velmi daleko od osy koridoru i tedy i plánovaného umístění vlastního tělesa železnice,
- respektovat vymezený záměr koridoru na napojení Českého Krumlova na dálnici a rychlostní silnici D3/R3, vyznačeno na obr. nad textem kódem D13/1, kdy do tohoto koridoru pro budoucí silnici I. třídy nezasahuje žádný z uvažovaných záměrů dle řešení návrhu této změny,
- respektovat územní rezervu pro železniční napojení Českého Krumlova na IV. TŽK, do

koridoru územní rezervy nezasahuje žádný z řešených záměrů změny,

- vymezené nadregionální biocentrum Dívčí kámen.

B.2 Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

10. Návrh změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle APÚR, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle AZÚR.

B.3 Přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

11. Návrh změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
12. Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, je oproti požadavkům §§ 4 – 19 vyhlášky 501/2006 Sb. návrh změny doplněn, konkretizován, v souladu s ustanovením § 3 odst. (4) této vyhlášky, kdy podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití pro funkční typy jsou konkretizovány dle měněného územního plánu pro zajištění kontinuity rozhodování v území.

B.4 Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

13. Změna č. 2 ÚP Dolní Třebonín je zpracována přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl.

500/2006 Sb., dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzata dle §§ 4 až 19 vyhl. 501/2006 Sb., výjimky a větší podrobnost členění ploch je podrobně popsána a zdůvodněna výše.

14. Návrh změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín respektuje požadavky

- zákona č. 214/1992 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,
- zákona č. 200/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů,
- správního řádu, kdy textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění,
- vyhlášky č. 23/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, která upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 2 vyhlášky a společné metodické doporučení „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU“,
- vyhlášky č. 280/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky,
- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 261/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 23/1997 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), zákon o vnitrozemské plavbě (zákon č. 214/1995

Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

15. K návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín byla uplatněna stanoviska, na základě kterých, zejména stanovisko orgánu ochrany ZPF č.j. KUJCK 24022/2015 OZZL a stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/ 2, byly vypuštěny po společném jednání lokality č. 2, 5, 6, 9, 12, 14 a zmenšeny plochy lokalit č. 10, 11. Všechna stanoviska dotčených orgánů byla plně akceptována, vč. stanoviska SEA. Další stanoviska uplatnil Krajský úřad Jihočeského kraje, OZZL, za ostatní složky ŽP, včetně stanoviska dle ust. § 45 i zákona 144/1992 Sb. (o ochraně přírody a krajiny (č.j. KUJCK 23817/2015/OZZL/2 ze dne 27. 3. 2015), které je podmíněně souhlasné, kdy stanovené podmínky rezonují s požadavky na vypuštění lokalit ve stanovisku SEA, dále Ministerstvo dopravy, které vydalo kladné stanovisko (č.j. 179/2015-910-UPR/3 ze dne 12. 2. 2015) a Městský úřad Český Krumlov (č.j. MUCK 08210/2015/OŽPZ/Fo/02 ze dne 12. 2. 2015).

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

16. Na základě stanoviska KÚ OZZL, č. j. KUJCK byl vyloučen negativní vliv řešení změny na EVL a PO soustavy NATURA. Naopak bylo požadováno vyhodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí dle přílohy stavebního zákona (tzv. SEA).
17. Změna tedy má pozitivní vliv na sociální a ekonomický pilíř udržitelného rozvoje, zejména díky návrhu nových ploch pro bydlení a plochy zemědělské výroby. Díky těmto návrhům zvyšujícím socioekonomický potenciál sídel mohou být zajištěny nové pracovní příležitosti a

tím částečně saturován dluh stávajícího rozvoje sídel, kdy slouží jako obytné satelity pro České Budějovice a Český Krumlov s enormně vysokou vyjížděnou za zaměstnáním. Pokud jde o pilíř environmentální, zde bylo shledáno mírné zhoršení, zejména záborem PUPFL a kolizí s nadregionálním prvkem ÚSES.

18. Dokumentace SEA navrhla dále uvedené podmínky:

18.1 Koncepční opatření

- Plochu č. 9 vypustit ze Změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín z důvodu zásahu do PP, EVL a NRBC, zachovat regulativy podle stávajícího platného územního plánu.
- Plochu č. 12 vypustit ze Změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín z důvodu zásahu do NRBC.
- Plochu č. 5 vypustit ze Změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín z důvodu zásahu do NRBC a umístění ve volné krajině v blízkosti cenných ploch (PP, EVL).

18.2 Prostorová opatření

- Plochu č. 10 vymezit tak, aby nezasahovala do NRBC.
- Plochu č. 6 zmenšit pouze na plochu pro výstavbu nových objektů, tak aby nezasahovala do LBK, plochy pro zemědělskou výrobu ponechat ve stávajícím režimu.

18.3 Projektová opatření

- Při realizaci konkrétních záměrů na ploše č. 14 neumísťovat nové stavby do LBK.
- Srážkové vody likvidovat přednostně zaskokováním.
- Pro zpevněné plochy (automobilové stání apod.) preferovat vegetační dlaždice.
- Stavební objekty architektonicky přizpůsobit prostředí a nepřesahovat místní měřítko staveb.
- V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

19. Projektant se z výše uvedenými a navrženými koncepčními, prostorovými a projektovými opatřeními ztotožňuje, byla s ním průběžně konzultována a z hlediska urbanistického souhlasí s jejich plným promítnutím do upravené a posouzené dokumentace pro veřejné řízení o změně územního plánu dle ust. § 52 stavebního zákona.
20. Návrh změny bude uspokojovat, i po promítnutí navržených opatření z hodnocení vlivů na ŽP, potřeby dnešní generace, aniž by ohrožoval

podmínky života generací budoucích. Pozitivně ovlivní současnou situaci přestavbou nevyužívaných a zdevastovaných objektů areálu v zastavěném území a přinese zvýšení potenciálu rekreačních a hospodářských příležitostí v regionu.

D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

SOUHLASNÉ STANOVISKO:

K vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 2 územního plánu Dolní Třebonín na životní prostředí a veřejné zdraví za těchto podmínek:

1. vypustit návrhovou plochu č. 9 z důvodu částečného zásahu do EVL CZ0314124 Blanský les a PP Vltava u Blanského lesa. Dále je celá plocha č. 9 umístěna v NRBC0011(52) Dívčí kámen. S ohledem na jedinečnost území je v lokalitě žádoucí ponechat pouze sezónní kemp bez další rozsáhlejší stavební

činnosti, tedy nebude měněno funkční využití a pro plochu č. 9 nadále zůstanou v platnosti regulativy podle stávajícího platného územního plánu Dolní Třebonín,

2. vypustit návrhovou plochu č. 12 z důvodu zásahu do NRBC0011(52) Dívčí kámen a s ohledem na zachování přírodní a krajinné hodnoty této lokality. Plocha č. 12 je nepřijatelná i z hlediska ochrany ZPF,
3. vypustit návrhovou plochu č. 5 z důvodu zásahu do NRBC0011(52) Dívčí kámen a umístění v pohledově exponovaném místě mimo současnou zástavbu sídel v blízkosti cenných ploch (EVL CZ0314124 Blanský les a PP Vltava u Blanského lesa) neboť je žádoucí zachovat nenarušenost a přírodní charakter vizuálního vnímání zemědělských ploch, které přes zalesněné svahy Vltavy přecházejí do masivu Blanského lesa. Plocha č. 5 je nepřijatelná i z hlediska ochrany ZPF,
4. vypustit návrhovou plochu č. 6 umístěnou do volné krajiny z důvodu rozporu s ochranou krajinného rázu, neboť ten je chráněn před činností snižující estetickou a přírodní hodnotu, kterou daná lokalita beze sporu má. Plocha č. 6 je nepřijatelná i z hlediska ochrany ZPF,
5. vypustit návrhové plochy č. 1, 2, 14 z důvodu ochrany ZPF. Plochu č. 14 vypustit i z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody. Lokalita je vymezena na hranici zastavitelného území, kdy přechod do volné krajiny vytváří lokální biokoridor a plocha č. 14 je navržena za tento prvek ÚSES do volné krajiny,
6. zmenšit plochu č. 10 tak, aby byla vymezena pouze na ploše stávajícího objektu pro rekreaci a aby nezasahovala do NRBC0011(52) Dívčí kámen,
7. zmenšit plochu č. 11 tak, aby byla plocha smíšená výrobní vymezena pouze v pásu šíře 50 m podél místní komunikace z důvodu nadměrného rozsahu návrhové plochy umístěné ve volné krajině,
8. pro plochy č. 1, 2, 3, 4, 7, 11, zpracovat do změny ÚP regulativ – základní podmínky ochrany krajinného rázu,
9. při realizaci konkrétních záměrů neumisťovat nové stavby do ÚSES všech úrovní,
10. srážkové vody likvidovat přednostně zasakováním.

21. Bylo vydáno dne 10. 2. 2016 pod č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2, souhlasné s velmi přísnými podmínkami, v tomto znění (kráceno):

E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

22. Byla zohledněno ze 100%.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

23. Vymezení zastavěného území je převzato z ÚP Dolní Třebonín a z ÚAP ORP Český Krumlov. Změna jej nemění a respektuje, v některých případech jej upřesňuje v řádu metrů na lomové body parcel dle podkladní mapy KN.
24. Měněné území je voleno v min. možném rozsahu dle podnětů, které změnu ÚP vyvolaly a které byly předmětem schváleného zadání.
25. Rozsah změny je ve výsledku velmi drobný, rozmělněný do původně 17 izolovaných lokalit, které nemají vnitřní vazby mezi sebou ani mezi sebou, a proto tato změna v žádném případě nemá ambici měnit stanovenou koncepci rozvoje území obce, stejně jako koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
26. Požadavky civilní ochrany zůstávají, vzhledem k již výše uváděnému min. rozsahu změny, shodné s měněným územním plánem. Totéž se týká vzniku mimořádné situace.
27. Řešené území změny je mimo záplavové území.
28. Z hlediska urbanistické koncepce nedochází k žádným podstatným změnám, návrh reflektuje schválené podněty v zadání této změny.

- 28.1 Byl nalezen kompromis, dochází tedy ke změny funkčního využití již vymezené zastavitelné plochy z plochy „obytné smíšené“ v místě ochranného pásma vodovodu, kde pozemek pro výstavbu nelze využít, na plochu „rekreace – zahrady“ a obráceně, ve východní části pozemku, kde byla měněným územním plánem stanovena funkce „zahrady“, a kde již není OP vodovodu, je nyní funkční využití zceleno do jednoho funkčního typu „plochy obytné smíšené“, jako je tomu ve zbylé části pozemku dle stávajícího ÚP, a zcela východní část zůstává beze změny zahradou, jako je tomu v měněném územním plánu.

- 28.2 Pozemek p.č. 995, k.ú. Dolní Třebonín byl zahrnut do návrhu pro společné jednání jako pozemek pro bydlení dle ust. §4 vyhl. 501/2006 s upřesněním „Plochy bydlení - vesnické „Bv“ dle měněného územního plánu na základě požadavku Jany a Evy Koblasových. Po společném jednání dle ust. § 50 byla lokalita ze změny **VYPUŠTĚNA** na základě stanoviska KÚ, OZZL, orgánu ochrany ZPF a stanoviska SEA. Jednalo se o I. třídu ochrany ZPF, orgán ochrany ZPF zde neměl jinou možnost. Zpracovatel dokumentace i pořizovatel dokumentace a názorem DO zde souhlasí.

- 28.3 Pozemky p.č. -165, 1908/2, 1910/1, k.ú. Dolní Třebonín byly zahrnuty jako pozemky pro bydlení dle ust. §4 vyhl. 501/2006 s upřesněním „Plochy bydlení - vesnické „Bv“ dle měněného územního plánu na základě požadavku p. Jakuba Nováka ze schváleného zadání. Pozemky jsou již dnes využity pro chatu a k ní přiléhající zahradu a těsně přiléhají k již vymezené zastavitelné ploše dle měněného územního plánu. Zároveň plocha svým severním cípem přiléhá k vymezenému zastavěnému území, kde ji navazují stávající plochy pro bydlení. Následně **VYPUŠTĚNO** po společném jednání na základě stanoviska nadřízeného orgánu ÚP č.j. KUJCK 31415/2016 ze dne 2. 3. 2016.

- 28.4 Pozemek p.č. 238, k.ú. Dolní Svince, byl zahrnut jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“. Dle ÚAP ORP Český Krumlov jde o zastavěnou plochu, tedy o plochu přestavby, dnes se jedná o zahradu s existujícím objektem. Nejedná se tedy o exploataci volné krajiny, ale o zintenzivnění využití stávajícího zastavěného území sídla.
- 28.5 Pozemek p.č. 321/50, k.ú. Záluží nad Vltavou, byl zahrnut do návrhu pro společné jednání jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“ dle požadavků pánů Jana a Jindřicha Mrázových. Po společném jednání **VYPUŠTĚNO** na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP. Projektant i pořizovatel se ztotožňuje s názorem hodnotitele vlivů na ŽP i postojem DO.
- 28.6 Pozemek p.č. 100/16, k.ú. Záluží nad Vltavou byl zařazen do návrhu pro společné jednání jako plocha smíšená výrobní dle ust. § 12 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „Vs“ a s tím, že na ploše může být realizována pouze farma pro zemědělskou výrobu a hospodaření s bydlením majitele nebo správce či nájemce, ostatní formy využití nikoliv, je promítnuta do návrhu změny na základě požadavků pánů Jana a Jindřicha Mráze. Po společném jednání **VYPUŠTĚNO** na základě stanoviska SEA, č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2. Projektant se respektuje názor DO.
- 28.7 Pozemek p.č. 1710/1, k.ú. Dolní Třebonín, byl zařazen jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“ na základě požadavku p. Martina Dolénka v rámci schváleného zadání této změny. Pozemek byl již zařazen do předchozího územního plánu sídelního útvaru jako zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost. Změna mění toto využití na bydlení. Jedná se tedy opět jen o změnu funkčního využití již jednou vymezené zastavitelné plochy.
- 28.8 Není předmětem řešení změny. Předmětná lokalita ležela v ose koridoru pro plánovanou rychlostní silnici R3.
- 28.9 Pozemek 373/11, k.ú. Záluží nad Vltavou, byl zanesen do návrhu pro společné jednání jako plocha občanského vybavení – smíšená komerční „OVsk“, na základě požadavku p. Luboše Šestáka jako plocha upřesněného občanského vybavení dle ust. § 6 vyhl. 501/2006 Sb. s tím, že jsou mimořádně přísně stanoveny podmínky jejího využití především pro účely environmentální výchovy prostřednictvím ukázky ekologicky šetrného hospodaření. **VYPUŠTĚNO** na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP.
- 28.10 Pozemek p. č. 321/6, k.ú. Záluží nad Vltavou, je zahrnut do územního plánu jako pozemek s možností výstavby rekreační chaty na základě požadavku p. Miroslava Hammerlindla, tedy plocha rekreace dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním Plochy rekreace – zahrady dle měněného územního plánu s kódem „Rz“. Plocha navazuje na existující sad, který je severně od parcely. V západní části zasahuje na pozemek malým cípem hranice nadregionálního biocentra Dívků Kámen, ale vzhledem k rozsahu biocentra jde o naprosto zanedbatelný překryv. Pozemek je přístupný po stávající účelové cestě.
- 28.11 Pozemek p. č. 100/10, k.ú. Záluží nad Vltavou, je zahrnut do návrhu jako plocha smíšená výrobní dle ust. § 12 vyhl. 501/2006 Sb., na základě požadavku paní Marie Kotaškové s tím, že podmínky funkčního využití jsou upřesněny měněným územním plánem „Vs“ a dále tím, že hlavní funkcí v této konkrétní lokalitě musí být zemědělská výroba a navazující skladová hospodářství - funkce živočišné a rostlinné výroby, skladování produktů, dále zeleň liniová a plošná, podmíněné přípustné jsou plochy pro sport, stavby občanského,

technického a dopravního vybavení, parkovací a odstavné plochy, stavby hospodářské a stavby k bydlení – pouze pro služební bydlení. Pozemek je lokalizován východně od sídla Záluží nad Vltavou při stávající komunikaci. Ze severní strany k ploše přiléhá lokální biocentrum, ale nezasahuje do plochy.

28.12 Pozemek p. č. 426/1, k.ú. Záluží nad Vltavou, byl zařazen do návrhu pro společné jednání na základě požadavku p. Václava Nejedlého jako plocha smíšená výrobní s tím, že půjde výhradně o zastavitelné plochy pouze pro technické zázemí ke stávajícímu rybníku. Západní část pozemku zasahuje do nadregionálního biocentra Dívčí Kámen, i zde je ale vzhledem k charakteru stavby a velikosti pozemku k velikosti celého nadregionálního biocentra zásah naprosto marginální. **VYPUŠTĚNO** na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP.

28.13 Pozemky p.č. 69 a 73 dle zjednodušené evidence v k.ú. Dolní Svínice byly zařazeny do návrhu změny na základě požadavku Ing. Václava Bürgera jako plochy vodní a vodohospodářské, kdy požadovaný a předpokládaný rybník vhodně doplní systém a koncepci zeleně a přírodě blízkých ploch v nezastavitelném území.

28.14 Pozemek p.č. 100/34 v k.ú. Záluží nad Vltavou byl do návrhu změny pro společné jednání zařazen na základě požadavku paní Gabriely Chabina ze schváleného zadání jako plocha pro bydlení dle ust. §4 vyhl. 501/2006 s upřesněním „Plochy bydlení – vesnické“ dle podmínek funkčního využití území měněného územního plánu „Bv“. **VYPUŠTĚNO** na základě stanoviska KÚ, č.j. KUJCK 24022/2015 OZZL a stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2.

28.15 Není předmětem řešení změny, pozemek byl lokalizován do koridoru dálnice D3, vyřazeno již v průběhu projednávání zadání změny.

28.16 Není předmětem řešení změny, pozemek byl zařazen po směru nadregionálního biokoridoru NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí kámen podél břehu Vltavy jako mobilní občerstvení pro vodáky - lze řešit i mimo územní plán v rámci individuálních správních aktů (např. dodatečné povolení stavby nebo změna stavby dočasné na stavbu trvalou).

28.17 Pozemky p.č. 1023/4, 1023/5 a další vymezené jako lokalita 22T v platném územním plánu jsou do návrhu zahrnuty na základě požadavku Ing. Jaroslavy Malinovské a Ing. Vladislava Malinovského a to stále jako plochy bydlení dle ust. §4 vyhl. 501/2006 Sb., ale s odlišným upřesněním na „Plochy bydlení – RD a BD“ dle měněného územního plánu „B“. Jde tedy pouze o drobnou nuanci v podmínkách využití těchto ploch, zejména pokud jde o výšku a délku staveb.

29. Koncepce uspořádání krajiny zůstává nezměněna oproti řešení původního územního plánu.

30. Koncepci veřejné infrastruktury nebylo nutné v rámci této změny nijak modifikovat.

31. Koncepce uspořádání krajiny je doplněna návrhem nového rybníku v případě lokality č. 13.

32. Stanovená prostorová regulace vychází z regulace stanovené měněným územním plánem s přihlédnutím k tomu, že ÚP nesmí obsahovat regulativy svoji podrobností náležející regulačnímu plánu nebo dokumentaci pro územní řízení.

33. Veřejně prospěšné stavby nebyly vymezovány.

34. Vzhledem k jednoduchosti a velice malému rozsahu změny č. 2 nejsou žádná kompenzační opatření navrhována.

35. Textová část je zpracována max. stručně, proto celkový rozsah vč. odůvodnění je poměrně malý, což je dáno i miniaturním rozsahem změny.

36. Grafická část se omezila na výkresy vyžadované vyhláškou 500/2006 Sb., resp. její přílohou č. 7. Měřítko bylo voleno 1 : 5 000, jak je

uvedeno v zadání a jak ukládá vyhláška 500/2006 Sb.

G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

37. Změna vymezuje nové zastavitelné plochy pouze v minimálním rozsahu oproti stávajícímu územnímu plánu a to malým polygonem v jihozápadní části sídla v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy.

H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

38. Řešení změny č. 2 územního plánu Dolní Třebonín je natolik drobné, že nezasahuje na hranici správního území obce Dolní Třebonín a nijak se nedotýká sousedních obcí a širších vztahů v území.
39. Všechny záměry nadmístního významu závazně vymezené v ZÚR Jihočeského kraje ve správním území obce Dolní Třebonín jsou mimo měněné území této změny.

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55

ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

40. Požadavky v zadání byly návrhem změny z 99% naplněny, vč. požadavků dotčených orgánů na podobu návrhu podle ustanovení § 47 odst. (2) stavebního zákona. Jedinou změnou je to, že výkresy jsou provedeny v 2x podrobnějším měřítku, tedy širší vztahy v M 1 : 25 000 a ostatní výkresy v M 1 : 2 000 a to z důvodu čitelnosti a extrémně drobného rozsahu změny.
41. Návrh změny byl zpracován na základě schváleného zadání, ostatní ustanovení se zde nevyužijí.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

42. Návrh změny neidentifikoval žádnou záležitost nadmístního významu v rozsahu svého měněného území, která by měla být na základě řešení této změny následně vymezena v rámci 1. aktualizace ZÚR.

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

- K.1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně
43. Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen „BPEJ“). Vyjadřují hlavní půdní a

klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

- První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (označeny kódy 0 až 9). Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladů ČHMÚ v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF) a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů.
- Druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01–78). Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.
- Čtvrtá číslice stanoví kombinaci svaživosti a expozice pozemku ke světovým stranám.
- Pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

44. Klimatický region má pro řešené území změny tyto dále uvedené charakteristiky:

- symbol regionu: MT4
- charakteristika regionu: mírně teplý, vlhký
- suma teplot nad 10°C: 2200–2400
- průměrná roční teplota °C: 6–7 °C
- průměrný roční úhrn srážek v mm: 650–750 mm
- pravděpodobnost suchých vegetačních období: 5–15 %
- vláhová jistota: > 10 %.

45. Hlavní půdní jednotka (HPJ): kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

46. Sklonitost a expozice: <3° – rovina, expozice všesměrná.

47. Hloubka a skeletovitost: půda hluboká až středně hluboká 30 až 60 cm, bezskeletovitá, s příměsí a celkovým obsahem skeletu do 10%.

Tabulka 1: Tabulka záborů ZPF

Výčet katastrálních území / č. lokality	Označení, název plochy	Funkční využití plochy	Zábor ZPF celkem (ha)	Druh pozemku	Druh pozemku (ha)	BPEJ	Třída ochrany ZPF	Třída ochrany ZPF (ha)	Investice do půdy
k.ú. Dolní Třebonín / 1	Bv	plochy bydlení – vesnické	0,7094	orná půda	0,7094	7.52.11	4	0,7094	0,6441
k.ú. Dolní Třebonín / 7	So	plocha smíšená obytná	0,0810	orná půda	0,0810	7.52.11	4	0,0810	0,0717

k.ú. Zá- luží nad Vltavou / 10	Rz	plochy re- kreace – zahrady	0,0131	trvale travní porost	0,0131	7.32.44	5	0,0131	0,0000
k.ú. Zá- luží nad Vltavou / 11	Vs	plocha smíšená výrobní	1,9258	orná půda	1,9258	7.50.01	3	0,0238	1,6025
						7.75.41	5	1,9020	
k.ú. Dolní Svince / 13	W	plocha vodní a vodohos- podářská	0,5515	trvale travní porost	0,5515	7.50.01	3	0,5515	0,5515
k.ú. Dolní Třebo- nín / 17	B	plochy bydlení – RD a BD	0,9349	orná půda	0,9349	7.50.01	3	0,9349	0,9349
Celkový rozsah požadova- ných ploch (ha)								4,2157	3,8047
Celkový rozsah ploch nad rá- mec stávajícího ÚP								2,4904	2,1540

Šedě jsou podbarveny v rozsahu prvních 4 sloupců ty lokality, jejichž zábor ZPF byl vymezen již ve měněném územním plánu nebo v jeho již provedených změnách.

Tabulka 2: Zábory ZPF dle lokalit a jednotlivých tříd ochrany ZPF

Číslo lokality / třída ochrany	I.	II.	III.	IV.	V.	bez třídy ochrany
1	-	-	-	0,7094	-	-
7	-	-	-	0,0810	-	-
10	-	-	-	-	0,0131	-
11	-	-	0,0238	-	1,9020	-
13	-	-	0,5515	-	-	-
17	-	-	0,9349	-	-	-
Suma	0,0000	0,0000	1,5102	0,7904	1,9151	0,0000

K.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

48. Plochy v řešeném území změny č. 2 nezahájí do dříve meliorovaných ploch.

K.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

49. V řešeném území změny se nevyskytují zemědělské areály.

K.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, o opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

- 50. Na uspořádání ZPF v území sídla se nic nemění.
- 51. Z hlediska opatření k zajištění ekologické stability krajiny lze změnu hodnotit neutrálně.
- 52. Pozemkové úpravy se daného území nedotkly, řešením změny nemohou být nijak porušeny.

K.5 Odůvodnění vymezení dalších zastavitelných ploch podle § 55 odst. (3)

- 53. Zábor ZPF je k celkovému rozsahu správního území obce Dolní Třebonín relativně malý.
- 54. Pokud provedeme odůvodnění po jednotlivých lokalitách, dostáváme tyto závěry:
 - 54.1 Dochází zde ke změně funkčního využití již vymezené zastavitelné plochy z plochy „obytné smíšené“ v místě ochranného pásma vodovodu, kde pozemek pro výstavbu nelze využít, na plochu „rekreace – zahrady“ a obráceně, ve východní části pozemku, kde byla měněným územním plánem stanovena funkce „zahrady“, a kde již není OP vodovodu, je nyní funkční využití zceleno do jednoho funkčního typu „plochy obytné smíšené“, jako je tomu ve zbylé části pozemku dle stávajícího ÚP, a zcela východní část zůstává beze změny zahradou, jako je tomu v měněném územním plánu.
 - 54.2 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.
 - 54.3 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.
 - 54.4 Pozemek p.č. 238, k.ú. Dolní Svince, byl zahrnut jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“. Dle ÚAP ORP Český Krumlov jde o zastavěnou plochu,

tedy o plochu přestavby, dnes se jedná o zahradu s existujícím objektem. Nejedná se o nový zábor, ale o zintenzivnění využití stávajícího zastavěného území sídla.

- 54.5 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.
- 54.6 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.
- 54.7 Pozemek p.č. 1710/1, k.ú. Dolní Třebonín, byl zařazen jako plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním dle měněného územního plánu, plochy „So“. Plocha je až ve IV. třídě ochrany a zaplňuje niku nezastavitelného území mezi již vymezenými zastavitelnými plochami. Také z hlediska hodnocení SEA bez výhrad.
- 54.8 Není předmětem řešení změny, bylo vyřazeno již v zadání.
- 54.9 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.
- 54.10 Pozemek p. č. 321/6, k.ú. Záluží nad Vltavou, je zahrnut do územního plánu jako pozemek s možností výstavby rekreační chaty, tedy plocha rekreace dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním Plochy rekreace – zahrady dle měněného územního plánu s kódem „Rz“. Plocha leží na rozhraní II. a V. třídy ochrany ZPF, bohužel, většina pozemku, která je zahrnuta do V. třídy ochrany, je již součástí NRBC Dívčí kámen. Hodnotitel vlivů na ŽP doporučuje plochu vymezit tak, aby nezasahovala do nadregionálního biocentra. Z hlediska ochrany ZPF je naopak vhodné plochu změnit tak, aby zastavitelná část byla mimo II. třídu ochrany ZPF, což projektant pro další stupeň dokumentace provedl.
- 54.11 Pozemek p. č. 100/10, k.ú. Záluží nad Vltavou, je zahrnut do návrhu jako plocha smíšená výrobní dle ust. § 12 vyhl. 501/2006 Sb., s tím, že podmínky funkčního využití jsou upřesněny měněným územním plánem „Vs“ a dále tím, že hlavní funkcí v této konkrétní lokalitě musí být zemědělská výroba a navazující skladová hospodářství - funkce živočišné

a rostlinné výroby, skladování produktů, dále zeleň liniová a plošná, podmíněně přípustné jsou plochy pro sport, stavby občanského, technického a dopravního vybavení, parkovací a odstavné plochy, stavby hospodářské a stavby k bydlení – pouze pro služební bydlení. Z hlediska záborů ZPF je lokalita situována na III. a V. třídě ochrany ZPF a není tedy problematické v této rovině, naopak historicky zde bylo investováno do meliorací. Plocha navazuje na stávající MK. Funkční využití pro zemědělskou výrobu do určité míry ospravedlňuje umístění lokality do neurbanizovaného prostoru bez přímé vazby na zastavěné území a zastavitelné plochy.

54.12 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.

54.13 Pozemky p.č. 69 a 73 dle zjednodušené evidence, k.ú. Dolní Svince, zařazeny jako plochy vodní a vodohospodářské dle ust. § 13 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním podmínek využití dle měněného územního plánu „W“ pro zřízení nového rybníku a s tím, že tato plocha nebude řazena mezi plochy zastavitelného území, ale doplní systém a koncepci zeleně a přírodě blízkých ploch v nezastavitelném území. Vzhledem k metodickému pokynu „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU“, str. 2, je hodnocen i zábor pro vodní plochy. Pozemek je ve III. třídě ochrany a budoucí využití pro rybník nijak nenaruší ochranu ZPF a naopak zvýší retenční schopnost krajiny, KES a celkově zlepší krajinný ráz dané lokality. Rovněž hodnocení vlivů na ŽP bez výhrad.

54.14 Vypuštěno po společném projednání návrhu dle ust. § 50 stavebního zákona.

54.15 Není předmětem řešení změny, lokalita byla pro vyřazena již v etapě projednání zadání změny.

54.16 Není předmětem řešení změny, lokalita byla pro vyřazena již v etapě projednání zadání změny.

54.17 Pozemky p.č. 1023/4, 1023/5 a další vymezené jako lokalita 22T v platném územním plánu jsou do návrhu zahrnuty jako plochy bydlení dle ust. §4 vyhl. 501/2006 Sb. s upřesněním „Plochy bydlení – RD a BD“ dle měněného územního plánu „B“. Plocha byla již předmětem souhlasu s vynětím ze ZPF při posuzování měněného ÚP. Plocha přímo navazuje na zastavěné území sídla Dolní Třebonín a jsou na ní navázány další plochy pro bydlení na sousedním pozemku p.č. 1016. Hypotetickým vypuštěním by došlo ke vzniku těžko obhospodařovatelné niky nezastavitelného území. Lokalita leží ve III. třídě ochrany ZPF. Z hlediska hodnocení vlivů na ŽP nebyl v této lokalitě žádný výhrady. Změna se týká pouze předepsané prostorové regulace staveb.

55. Vzhledem k tomu, že bylo vyhověno námitce v lokalitě č. 1, která již je stávajícím měněným ÚP vymezena jako zastavitelná plocha a nedochází zde tedy k nárůstům nových zastavitelných ploch na úkor volné krajiny, a změna se týká jedné izolované lokality bez vazeb na okolní plochy a s nulovým dopadem na celkovou urbanistickou koncepci nebo na koncepci dopravy a technické infrastruktury, pořizovatel na základě tohoto odůvodnění projektanta se rozhodl neaplikovat ust. § 53 stavebního zákona a neopakovat veřejné projednání. Jde o změnu funkčního využití v rámci jednoho stavebního pozemku, o prohození zahrady a plochy obytné smíšené, v žádném případě se nejedná a nemůže jednat o podstatnou úpravu návrhu ve smyslu ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona.

L. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

56. Připomínky občanů ke společnému projednání návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín dle ust. § 50 SZ dle byly uplatněny v tomto rozsahu:

Číslo připomínky / autor / datum podání Text připomínky (kráceno pořizovatelem)	Návrh na vypořádání odůvodnění
1/ JUDr. Martin Řezáč, zastupující pí Gabrielu Chabina, 12. 3. 2015 1) Bod č. 30/14 (str. 20 návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín). Pozemek p.č. 100/34 v k.ú. Záluží nad Vltavou byl do návrhu změny č. 2 zařazen na základě požadavku mé klientky ze dne 07.11.2013, s přiloženým snímkem pozemkové mapy a zákresem využití pozemku. V grafické příloze je v severní části pozemku jednoznačně vyznačena zamýšlená stavba rodinného domu, obklopení okrasnou a ovocnou zahradou (sadem) a oplocením.... 2) Bod č. 30/10 (str. 20 návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín). Pozemek p.č. 321/6 v k.ú. Záluží nad Vltavou je zahrnut do územního plánu jako pozemek s možností výstavby rekreační chaty na základě požadavku pana Miroslava Hammerlindla, tedy plocha rekreace dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb., s upřesněním Plochy rekreace – zahrady dle měněného územního plánu s kódem „Rz“. Fakt je ten, že chata už několik let stojí a tak se nabízí otázka, zda nebyla postavena v rozporu s regulativy územního plánu Dolní Třebonín. Aktuálním zařazením do návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín by se zřejmě jednalo o dodatečnou a účelovou legalizaci stavby. 3) Bod č. 30/11 (str. 19 návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín). Pozemek p.č. 100/10 v k.ú. Záluží nad Vltavou je zahrnut do návrhu jako plocha smíšená výrobní dle ust. § 12 vyhl. 501/2006 Sb., na základě požadavku paní Marie Kotaškové. Fakt je ten, že stavba k bydlení s napojením na inženýrské sítě už několik let stojí a je užívána. Byla postavena na pozemku s označením „orná půda“, v pásmu hygienické ochrany. Rovněž některé stavby hospodářského charakteru na předmětném pozemku stojí a jsou užívány. V projednávané změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín paní Kotašková žádá změnit pozemek p.č. 100/10 v k.ú. Záluží nad Vltavou ze stávajícího využití orná půda na plochy „výroby a skladování“ = „VS“. Mé klientce, paní Gabriele Chabina, přitom Městský úřad Český Krumlov, odbor stavební úřad, dne 11. 10. 2010 vydal	NEVYHOVĚT, bylo vypuštěno na základě stanoviska KÚ, č.j. KUJCK 24022/2015 OZZL a stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/ OZZL/2. VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ, bez konkrétního požadavku na obsah návrhu, nicméně z obsahu celé připomínky lze dovodit, že je směřována proti vymezení lokality pro rekreační účely. Na základě stanoviska KÚ OZZL, orgánu ochrany ZPF a doporučení hodnocení vlivů na ŽP bylo výrazně redukováno cca na ¼ původní plochy. NEVYHOVĚT bez konkrétního požadavku na obsah návrhu, nicméně z obsahu celé připomínky lze dovodit, že je směřována proti vymezení lokality pro výrobu a skladování. Lokalita byla kladně posouzena hodnocením vlivů na ŽP, autorizovaný urbanista neshledal závažné důvody urbanistické ani krajinné pro její vypuštění a stejně tak dotčené orgány, které jinak vyřadily ¾ všech navržených záměrů, tuto akceptovaly.

územně plánovací informaci s negativním obsahem. Na rozdíl od paní Marie Kotaškové moje klientka sdělení respektovala a zamýšlenou stavbu rodinného domu nerealizovala. Plánovaná investice mé klientky byla zmařena. I v tomto případě se nabízí jediné vysvětlení: U bodu č. 30/11 v návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín se pravděpodobně jedná o účelovou změnu územního plánu z důvodu dodatečného povolení (černých !?) staveb některých stavebníků, s cílem dodatečně legalizovat nezákonný stav. 4) I zde, na pozemku p.č. 373/11 v k.ú. Záluží nad Vltavou, je požadavek na zanesení do změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín spojen s otázkou, proč se tak děje teprve teď, když komerčně podnikatelský záměr existuje už řadu let pod názvem „U Kelta“ jako kemp, tábořiště (pro vodáky i suchozemce), občerstvení, venkovní rekreace. Jako plocha je dle bodu č. 30.9 na str. 19 změny umístěná v exponovaném, přírodně i turisticky, údolí řeky Vltavy naproti zřícenině hradu Dívčí Kámen a až dnes má tato lokalita největší dopad na krajinný ráz. Lokalita č. 9 už několik let zatěžuje především provozem motorových vozidel nejen dotčené území, ale i přilehlou lokalitu CHKO Blanský les a osadu Záluží nad Vltavou. Návrh plochy č. 9 je dle mé klientky z hlediska hodnocení jejích vlivů na ŽP a také pro její zásah do I. třídy ochrany ZPF v příkrém rozporu v návrhu deklarovaném příkladu/ukázce ekologicky šetrného bydlení a hospodaření v souladu s přilehlou CHKO Blanský les. Argumentace dále pokračuje, viz originál v dokladové části změny.	VYHOVĚT vypuštěno na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/ OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP, vypuštění této lokality bylo dohodnuto už na společném jednání s dotčenými orgány dne 27. 2. 2015, k požadavku na vypuštění dle dokumentace SEA se připojil i MěÚ český Krumlov, OŽP. Projektant s názorem hodnotitele vlivů na ŽP souhlasil. To, jak žadatel deklaruje svůj záměr, pro který chce změnit ÚP, je jeho plné právo a autorizovaná osoba tyto důvody pouze přebírá do návrhu dokumentace změny. Ostatně to, že záměr neprošel přes stanoviska DO, jasně ukazuje funkčnost procesu pořízení ÚP. Na druhou stranu nemůže být omezováno právo žadatele o změnu odůvodnit a popsat svůj záměr tak, jak sám považuje za vhodné a potřebné.
2/ Luboš Šesták, 30. 3. 2015 Námitka proti rozhodnutí vyřazení mého pozemku a plánovaného záměru z územního plánu obce Dolní Třebonín. Víím a uvědomuji si cennost lokality kde se nachází můj pozemek. Hranice EVL vede okrajem mého pozemku. Mým záměrem který nebyl uveden v žádosti, je zmiňován ve studii územního plánu, je to možnost vzdělávání lidí na tomto místě v oblasti ochrany přírody a environmentální výchovy, dále průvodcovská činnost krajinou v omezené kapacitě. K realizaci mého záměru je potřeba vybudovat zázemí pro	NEVYHOVĚT vypuštěno na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/ OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP, vypuštění této lokality bylo dohodnuto už na společném jednání s dotčenými orgány dne 27. 2. 2015, k požadavku na vypuštění dle dokumentace SEA se připojil i MěÚ český Krumlov, OŽP. Projektant s názorem hodnotitele vlivů na ŽP souhlasil.

účastníky, lektory a průvodce. To znamená, že je nutno vybudovat dostatečně velké prostory k účelu školení, ubytování a stravování. Kuchyně, jídelna a místnost ke školení lidí v dřevěné roubené stavbě 10x12 metrů s podkrovím pro personál a kancelář. Zavedení přípojky elektrické energie. Ubytování v kruhových stavbách průměr 4 metry ze dřeva, kamene a přírodních materiálů jako ukázka bydlení bez jakékoli ekologické zátěže. Mám obrovský vztah k přírodě a není mi lhostejné jak se někteří lidé v přírodě a vůbec chovají. Rád dělám smysluplné věci. Přes všechny možné peripetie jsem na tomto místě zvaném DO KOŠTÍ, letos dvacátou sezonu. Za tu dobu co působím na tomto místě vidím a cítím jaký vliv na lidi toto místo má. Z tohoto pohledu je tato lokalita jako stvořená pro výchovu lidí, kteří by načerpané vědomosti předávali dál. (Dětem a budoucím generacím.) V této lokalitě je hmatatelný a viditelný odkaz lidí, kteří žily v souladu s přírodou, byly s ní pevně spojeny a uctívaly ji. Samozřejmě nemám v úmyslu vrátit se do dávné minulosti, ale kráčet ruku v ruce s technologiemi, které usnadňují život a jsou ekonomické. V neposlední řadě zmíním přínos plánovaného záměru. - Vytvoření pracovních příležitostí a míst. - Regionální a environmentální rozvoj. - Přínos finančních prostředků pro široké spektrum zúčastněných subjektů. - Celoroční provoz. - Přínos smysluplných hodnot a široká spolupráce s partnery v regionu. Jsem otevřen další komunikaci a nalezení řešení. Vidím smysl a poslání konat službu na tomto místě. S úctou k Vaším záměrům a cílům.	
3/ Jindřich Mráz, Jan Mráz, 20. 3. 2015 Připomínka k jednání ze dne 27.2.2015 k pozemku č. 321/50 k.ú. Záluží nad Vltavou Č. LV 260. Dle dohody zjednání 27.2.2015 žádám o změnu v řízení ÚP na pozemku č. 321/50 kde v jihozápadní části dané lokality je již dnešním ÚP vymezena zastavitelná plocha pro rekreaci. Návrh změny předpokládá využít tuto část pozemku v JZ části (v současném ÚP z r.2010 označeno 6C) pro výstavbu farmy či hospodářské usedlosti s bydlením a zbylá část pozemku	NEVYHOVĚT vypuštěno na základě stanoviska SEA č.j. KUJCK 23566/2016/OZZL/2 a doporučení hodnocení vlivů na ŽP.

zůstává půda pro zemědělskou činnost. Součástí této připomínky je příloha s označeným pozemkem 6C o který se v tomto návrhu ÚP jedná.	
---	--

57. Připomínky k návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín během veřejného řízení o návrh změny dle ust. § 52 stavebního zákona nebyly uplatněny.

58. K návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín byly uplatněny během veřejného řízení o návrhu změny dle ust. § 52 stavebního zákona tyto 4 námítky s následujícím vyhodnocením a odůvodněním.

M. VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Číslo námítky / autor / datum podání Text připomínky (kráceno pořizovatelem)	Návrh na vypořádání odůvodnění
1/ Martin Dolének, , 14. 4. 2016 Nesouhlasím se změnou regulativů funkčního vymezení u lokality 22T s funkce „bydlení“ tak, jak byla vymezena změnou č. 1 ÚP Dolní Třebonín na funkci „Plochy bydlení – RD a BD“ a s tím spojenou změnu regulativů, především s umožněním výstavby bytových domů v lokalitě.	NEVYHOVĚT, Tato změna se vine celým procesem pořízení změny č. 2 již od schváleného zadání, kdy zastupitelé poprvé odsouhlasili návrat k původnímu funkčnímu vymezení dle územního plánu⁴. Nejedná se o nový záměr zasahující do volné krajiny, ale o změnu regulativů již vymezených zastavitelných ploch. Otázka intenzity zástavby je v poslední době velmi diskutovaným tématem v odborných kruzích s různými názory na ni. Tlak na rozvolněnou zástavbu s sebou nutně nese zabírání dalších a dalších volných ploch v krajině. Tam, kde BD na 50m² obsahuje 8 BJ je ekvivalentem 8 stavebních parcel pro RD o celkové výměře 8 000 m². Sídlo Dolní Třebonín zažilo prudký a na Jihočeský kraj zcela mimořádný rozvoj výstavby RD a dvojdomů. Naopak poměr bytové zástavby je zde velmi malý, upozorňují na to i ÚAP ORP Český Krumlov⁵ a zpráva o uplatňování ÚP Dolní Třebonín za uplynulé období, na základě které byla změna č. 2 pořízena. Zodpovědný projektant ÚP se domnívá, že připuštění bytové výstavby v této lokalitě je z urbanistického hlediska možné. Stanovená výšková hladina do 10m do hřebene odpovídá 3 NP (při obvyklé konstrukční výška

⁴ Zpracoval: ÚP STUDIO České Budějovice, Ing.arch. Stanislav Kovář, autorizovaný architekt ČKA 00121, Jeremiášova 14, 370 01 České Budějovice, IČ 10270078, číslo zakázky: 16-08, datum: srpen 2010

⁵ zdroj: Koubek, Petr, Ing. arch.: Aktualizace rozboru udržitelného rozvoje území ORP Český Krumlov, projektant Ing. arch. Petr Koubek, Urbanistická kancelář UK-24, pořizovatel Město český Krumlov, on-line webové stránky města, citace dne 10. 5. 2013, str. 85

	podlaží 3m) a jen o 1 NP převyšuje obvyklou výškovou hladinu pro RD, které je ale původním ÚP také stanovena na str. 23 pro „plochy bydlení – vesnické“ na 10m. Pokud jde o plošný rozsah potenciálně realizovaných BD, je na stavebním úřadu, aby v rámci individuálního územního řízení posoudil, zda jejich hmota není neadekvátní vůči okolní zástavbě. Nicméně i zde ÚP omezuje plošný rozsah stanovením = zastavitelnosti stavebního pozemku a to na 50%. Kombinací obou prostorových regulativů by nemělo dojít k povolení stavby BD, která by se stalo nežádoucí příliš vysokou nebo objemnou dominantou.
2/ Josef Foitl / 6. 4. 2016 Nesouhlasím se zamítavým stanoviskem mého požadavku na změnu využití p.p.č. 1708/1 v k.ú Dolní Třebonín a to z plochy zeleně na plochu pro bydlení. Důvodem mé žádosti je to, že ve stávající ploše určené pro stavbu pro bydlení je uloženo vodovodní potrubí, na němž není možno stavět. Posunutím a rozšířením plochy určené pro stavbu RD do stávající plochy zeleně by byl tento problém vyřešen. Pro úplnost jen uvádím, že pozemek je již technicky připraven pro zahájení stavby, bohužel již zmíněné vedení vodovodu to znemožňuje.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Na základě žádosti bude provedena výměna, část pozemku nad OP vodovodu bude přeřazena z plochy bydlení to plochy na západním okraji pozemku bude zařazena do ploch „rekreace – zahrady“ v šíři pásu cca 6m a naopak zbylá část p.p.č. 1708/1, která je dnes v zastavitelném území jako plocha „rekreace – zahrady“ bude zcelena do jednoho funkčního typu „plochy obytné smíšené“, jako je tomu u stávajícího ÚP, s tím, že zcela východní část by opět zůstala beze změny zahradou. Vzhledem k tomu, že plocha byla zařazena do zastavitelných ploch již v rámci vydání původního ÚP vč. souhlasu orgánu ZPF, nedojde ke zvýšení záboru zemědělské půdy nad úroveň toho, co již bylo v rámci pořízení původního ÚP odsouhlaseno. Lokalita je navíc zařazena do 4. TO zemědělského půdního fondu, byť na meliorovaných plochách. Nicméně rozsah meliorovaných ploch je ve správním území Dolního Třebonína velmi vysoký a tato parcela je v přímé návaznosti na zastavěné plochy a již dnes je řazena do ÚP jako zahrada v zastavitelné ploše.
3/ Mgr. Petra Stejskalová / 14. 4. 2016 Žádám o zapracování do změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín nebo v rámci příští změny p.p.č. 1561/1 o výměře 1122 m² a 1562 o výměře 141 m² jako parcely stavební k individuální rodinné výstavbě. Pozemky se nacházejí ve velmi malé blízkosti rodinných domů.	NEVYHOVĚT Bude řešeno samostatně jako podnět ke změně č. 3 ÚP Dolní Třebonín. Nyní znamenalo přehodnotit vymezení zastavitelných ploch vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a ačkoliv to není pro odborné posouzení relevantní, též by to znamenalo opakované veřejné projednání změny č. 2. I z těchto důvodů pořizovatel i zodpovědný projektant vyhodnotili námítky jako sice možnou,

	ale, jak pisatelka sama uvádí, v rámci příští změny.
4/ Gabriele Chabina (zastoupena JUDr. Martinem Řezáčem, advokátem) / 22. 4. 2016 Požadavek č. 9.14 mé klientky na zařazení jejího p.p.č. 100/34 v k.ú. Záluží nad Vltavou byl z poslední verze návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín, kam byl původně s omezující podmínkami zařazen, nyní vypuštěn na základě stanovisek nadřízených orgánů, a to v podstatě s argumenty odůvodněnými ochranou ŽP, ZPF a volnými zastavitelnými pozemky v intravilánu obce. Klientka s vypuštěním jejího požadavku a jeho odůvodněním nesouhlasí především s odkazem na nedodržení ústavních záruk rovných práv mezi subjekty (občany) ze strany posuzovatelů návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín. Požadavek č. 9.11, týkající se p.p.č. 100/10, žadatelka pí Kotašková, byl v návrhu změny č. 2 ponechán, přestože se jedná o ornou půdu o prakticky devítinásobné výměře (1,9528 ha) oproti výměře 0,1991 ha její klientky, což je zcela zjevně v příkřím rozporu s požadavkem KÚ OZZL v jejich připomínkách k návrhu změny. Požadavek č. 9.10, týkající se p.p.č. 321/6, žadatel p. Hammerlindl, byl v návrhu též ponechán (nevypuštěn), ačkoliv úřední materiál konstatuje, že v západní části zasahuje, byť malým cípem, na hranice NRBC Dívčí Kámen. U pozemku její klientky je přitom jako jeden z důvodů vypuštění uvedeno, že zasahuje do lokality vymezené na hranici zastavitelného území, kdy přechod do krajiny vytváří lokální biokoridor. Na p.p.č. 321/6, k.ú. Záluží nad Vltavou, je bez stavebního povolení postavena a užívána rekreační chata, což – jak vyplývá z projednávaných materiálů – je příslušným orgánům veřejné správy známo (viz fotodokumentace). Stejně tak na p.p.č. 100/10, k.ú. Záluží nad Vltavou, který má být dle návrhu změny č. 2 užíván pro plochu smíšenou výrobní, je již delší dobu umístěna a užívána stavba pro bydlení s napojením na inženýrské sítě a garáž (obě bez úředního povolení), což je též orgánům veřejné správy známo a což je zcela v rozporu s navrhovanou změnou č. 2.	NEVYHOVĚT Jak je uváděno v námitce, vypuštění bylo provedeno na základě stanovisek orgánů ochrany ŽP, zde KÚ Jihočeského kraje. Ústava ČR deklaruje, že součástí ústavního pořádku České republiky je také Listina základních práv a svobod (čl. 3 Ústavy) a v Listině je uvedeno, že „Lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech“ a že „Zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky.“, ale to nijak neneguje taktéž ust. Ústavy ČR a Listiny, že, čl. 2, odst. (3) Ústavy, Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Pokud tedy stavební zákona stanoví, že k návrhu ÚP/změny po společném jednání uplatní dotčené orgány dle ust. § 50 odst. 2 svá stanoviska, je to naplněním zákonných pořádků. Ústava není Listina negarantuje možnost zhodnocení konkrétního pozemku dle představ jeho vlastníka. Naopak, systém stavební práva v ČR vyžaduje individuální posouzení jednotlivých pozemků z hlediska jejich vhodnosti pro budoucí účel nástroji územního plánování, tj. od územně plánovacích podkladů (územní studie a územně analytické podklady) před územně plánovací dokumentace (ZÚR, ÚP, RP) až po nástroje územního řízení (územní řízení, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva). Pokud bylo v rámci individuálního posouzení u některých pozemků vyhověno možnosti jejich budoucího využití pro výstavbu (pouze možnosti), celý povolovací proces musí projít ještě územním a stavebním řízením, a u některých nikoliv, je to jen naplněním kompetencí, které dotčeným orgánům v rámci procesů územního plánování dává stavební zákon v §§ 4, 50, 52, 53 (pro ÚP a změnu) a oborové zákony (o ochraně přírody a krajiny, o ochraně ZPF, a mnohé další). Pořizovatel chápe nelibost autorky námítky, že jejímu požadavku vyhověno nebylo a jiným ano. Nicméně je potřeba vidět celou věc změny č. 2 komplexně. Z původních 17 podnětů (v zadání)

Moje klientka se proto oprávněna domnívá, že účelem těchto 2 změn ÚP je dodatečná legalizace těchto staveb. Klientka sama – na rozdíl od vlastníků uvedených pozemků – zákon dodržela a na svém pozemku žádnou stavbu bez úředního povolení neprovedla. Přesto, či snad právě proto, má být postižena tím, že její záměr ve stejné lokalitě, v provedení méně zatěžujícím přírodu a celou lokalitu, je z návrhu změny č. 2 vypuštěn.

Vypuštění je přitom odůvodněno mechanickým odkazem na stanoviska poukazující na nedostatečné odůvodnění návrhu změn z hlediska § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, které stanoví požadavek vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Podle názoru mé klientky toto vyhodnocení návrh změny zcela postrádá, takže nelze využití zastavěného území obce objektivně posoudit. I kdyby se však v obci – a v případě mé klientky pak zejména v místní části Záluží nad Vltavou – nacházely nevyužitelné zastavitelné pozemky, nemůže to být bez dalšího důvodem k vyřazení jejího požadavku, neboť existence takovýchto pozemků ještě neznamena, že na nich mohla bez získání jejich vlastnictví svůj záměr realizovat (na rozdíl od možnosti realizace na pozemku, který je jejím vlastnictvím).

Kromě shora uvedeného pak klientka na základě informace od zpracovatele návrhu získané při veřejném projednání namítá, že odborní posuzovatelé RNDr. Vojtěch Vyhnálek, CSc. a Mgr. Pavla Dušková, nejen že nebyli nikdy přítomni na jednáních o změně č. 2, ale zřejmě nebyli ani na prohlídce terénu, což výsledky jejich činnosti značným způsobem zpochybňuje. Zpracovatel Boček při veřejném projednání dle 18. 4. 2016 přiznal, že čerstvé informace o skutečném stavu v lokalitě neexistují, poslední úřední informace jsou z doby před rokem. S ohledem na tuto skutečnost přikládá moje klientka fotografie skutečného stavu na pozemcích, které jsou předmětem požadavků č. 9.10 a č. 9.11, a které byly pořízeny dne 18. 4. 2016.

Je pak pro úplnost dále namítnout, že pozemek, jehož se týká požadavek č. 9.11, nebyl v souvislosti se změnou č. 1 zapsán v evidenci územně

jich v návrhu pro veřejné řízení zůstalo 6, tedy cca 1/3.

To, že klientka dodržuje stavební zákon a ostatní zákony platné v ČR je dle Ústavy ČR její povinnost a je to zcela na místě. Pokud jiné stavby vznikly v rozporu se stavebním právem, reaguje na díl 3. stavebního zákona, Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení, ust. § 128 a následujících. Není úkolem projektanta ani pořizovatele změny ÚP nahrazovat činnost stavebního úřadu, který jediný má kompetenci přezkoumávat zákonnost výstavby a užívání jednotlivých staveb a v případě zjištění protiprávního jednání zahájit příslušná řízení směřující buď k nápravě protiprávního stavu nebo k odstranění dané stavby. Argument, že jiní postavili „na černo“, nemůže projektant ani pořizovatel akceptovat ve snaze prosadit využití daného pozemku pro výstavbu také.

Pořizovatel odmítá tuto argumentaci – vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje též vyhodnocení vlivů na ŽP podle přílohy stavebního zákona, tzv. dokumentaci SEA. Toto vyhodnocení vlivů je předmětem dokumentace změny / ÚP pro společné jednání dle ust. §50 stavebního zákona, po kterém vydává příslušný orgán ochrany ŽP (zde KÚ JČK, OZZL) stanovisko podle ust. § 50 odst. 6 stavebního zákona (tzv. stanovisko SEA). Na tomto společném jednání RNDr. Vyhnálek byl přítomen a účastnil se diskuse, kde se snažil vysvětlit a obhájit závěry svého hodnocení, jak dokládá zápis vč. jeho podpisu. Protože návrh pro veřejné řízení změny č. 2 100% respektovat doporučení hodnocení vlivů na ŽP i stanoviska SEA a nebyly přidávány další lokality, nebylo měněno ani hodnocení vlivů na ŽP (ostatně, za této situace by to bylo i procesně chybné). Pokud nebylo upravováno hodnocení vlivů na ŽP, nebyl důvod, aby RNDr. Vyhnálek na veřejném projednání byl nutně přítomen a konstatoval, že na hodnocení nic neměnil.

Je věcí procesně správních související, jak p. advokát správně uvádí, se změnou č. 1 ÚP Dolní Třebonín, nikolivěk se změnou č. 2. Ostatně, to že

plánovací činnosti dle § 162 stavebního zákona. Z vyjádření ředitele KÚ JČK, JUDr. Milana Kučery, Ph.D., ze dne 5. 5. 2015 vyplývá, že se jedná o pochybení Obecního úřadu Dolní Třebonín a stavebního úřadu Městského úřadu Český Krumlov. Nesplnění zákonných povinností mělo být napraveno na základě žádosti o dodatečné stavební povolení. Dle aktuální informace ze dne 19. 4. 2016 řízení není ukončeno, povolení tedy neexistuje.

Zmíněná stavba je kromě toho umístěna v PHO osady Záluží nad Vltavou, obec Dolní Třebonín. PHO nebylo zrušeno.

Argumentaci úředních orgánů v jejich stanoviscích považuje moje klientka za lichou a účelovou. Odůvodnění ochranou orné půdy, ochranou ŽP či krajinného rázu, před jejíma očima neobstojí.

Jako důkaz mohou sloužit plochy orné půdy u požadavků, které byly ve změně č. 2 schváleny a nevypuštěny. Všechny takové plochy jsou větší než pozemek mé klientky, jak již je shora u konkrétních pozemků uvedeno.

V této souvislosti poukazuje moje klientka mj. na zábory orné půdy (ne-ochranu ZPF) např. v osadě Štětkře, i když se této osady změna č. 2 netýká.

V této osadě byl totiž postaven se souhlasem úřadů RD na p.p.č. 149/10, k.ú. Štětkře, orná půda o ploše 2255 m², na sousedním p.p.č. 149/6, k.ú. Štětkře staví vlastník pozemku a člen rady obce p. Zdeněk Nejedlý objekt pro komerční využití. I přímo v Dolním Třeboníně, za hranicemi zastavitelného území, byl realizován objekt k bydlení a objekt garáže na p.p.č. 1709, k.ú. Dolní Třebonín, orná půda o ploše 1880 m².

Ve všech těchto případech (a možná ještě i jiných) případech příslušné úřady a odbory KÚ JČK a MěÚ ČK nebraly ochranu ZPF a hodnotu orné půdy zřejmě tak vážně, jako v současné změně č. 2 a především požadavku č. 9.14 mé klientky.

V zájmu zachování rovnosti občanů, která je zakotvena v Ústavě České republiky, proto moje klientka ze všech shora uvedených důvodů trvá na tom, aby její požadavek č. 9.14 byl do návrhu změny č. 2 ÚP Dolní Třebonín znovu zařazen.

údaje o změnách ÚPD jsou do centrální evidence územně plánovací činnosti zapisovány laxně se značným zpožděním je sice nešvarem, ale v praxi značně rozšířeným. Bez vlivu na změnu č. 2 ÚP Dolní Třebonín.

Opět, argumentace je zde opřena o jinou stavbu a na jiném pozemku, než o který se jednalo v rámci změny č. 2 u požadavku č. 14.

Projektantovi ani pořizovateli nepřísluší posuzovat kvalitu a odbornost argumentace dotčených orgánů v oborech jejich působnosti, kromě výjimečných případů, kdy může postupovat formou řízení o rozporu dle ust. § 133 a 136 správního řádu ve vazbě na ust. § 4 odst. 8 stavebního zákona. Orgán ZPD ve svém výroku stanoviska č.j. KUJCK 24022/2015 OZZL ze dne 25. 3. 2015 jasně deklaruje, že „Zdejší orgán ochrany po posouzení návrhu změny z hlediska ochrany ZPF vyhodnotil jako nepřijatelné nově navržené lokality pro bydlení – č. 1, 2, 5, 6, 12, 14...“. V odůvodnění pak dále konstatuje, že „Krajský úřad nepopírá, že obec má právo změnou územního plánu reagovat na aktuální situaci v daném území, ale vždy je nutné, aby plánování změn a vymezení nových zastavitelných ploch proběhlo v souladu s ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a s ust. § 53 odst. 5 staveb. zákona. Pokud nebude prokázána opodstatněnost nových požadavků na zabor zemědělské půdy, nelze s dalšími rozvojovými plochami souhlasit. O zařazení dalších zastavitelných ploch bude možné usilovat až po vyčerpání ploch již odsouhlasených.“. Pořizovatel respektoval odborný názor KÚ OZZL a rozhodl se nevyvolávat jednání o rozporu na úrovni ústředních správních orgánů. Argumenty dotčeného orgánů pořizovateli zde připadají relevantní z hlediska ochrany ZPF, byť z pohledu urbanistického zde zodpovědný projektant výstavbu připouštěl. K tomuto stanovisku se připojuje i stanovisko orgánu obecné ochrany přírody, zde Městský úřad ČK, odbor ŽP a zemědělství, který uvádí: „Lokalita č. 14 je vymežována na hranici zastavitelného území, kdy přechod do volné krajiny vytváří lokální biokoridor. Plocha je navržena za tento prvek ÚSES do volné krajiny.... Orgán ochrany přírody

	proto na základě výše uvedeného nesouhlasí s navrženou plochou.". Konečně obě negativní stanoviska do sebe komponuje stanoviska KÚ, OZZL, SEA, podle ust. § 55 odst. 7 stavebního zákona, citují: „vypustit návrhové plochy č. 1, 2, 14 z důvodu ochrany ZPF. Plochu Č. 14 vypustit i z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody. Lokalita je vymezena na hranici zastavitelného území, kdy přechod do volné krajiny vytváří lokální biokoridor a plocha Č. 14 je navržena za tento prvek ÚSES do volné krajiny,...". Pořizovatel by zde tedy v případě řízení o rozporu nešel proti jednomu stanovisku DO, ale hned proti 3 negativním stanoviskům. To pořizovatel vyhodnotil jako neprůchodné s velice malou nadějí na úspěch a změnu odborného názoru 3 různých dotčených orgánů.
--	---