PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. **Ing. arch. Jaroslav DANĚK**
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, mobil +420 605 277 998

ÚZEMNÍ PLÁN
VLACHOVO BŘEZÍ

k. ú. Chocholatá Lhota, Dachov, Dolní a Horní Kožlí, Mojkov, Uhřice u Vlachova Březí, Vlachovo Březí

TEXTOVÁ ČÁST
KONEČNÝ NÁVRH

srpen 2015 **Paré číslo: 1**



……
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM o ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	**Správní orgán, který ÚP Vlachovo Březí vydal:**
MĚSTSKÝ ÚŘAD PRACHATICE Oddělení regionálního rozvoje a památkové péče	**ZASTUPITELSTVO OBCE VLACHOVO BŘEZÍ**
Mgr. VLASTIMIL LUKÁŠEK Odborný referent pro výkon pravomoci úřadu ÚP	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU 4
a) vymezení zastavěného území 4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 4
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 6
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování 14
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně 17
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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) 21
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 32
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 33
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 33
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 34
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 34

ODŮVODNĚNÍ 35
a) postup při pořízení územního plánu 35
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 35
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 36
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 37
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 37
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 37
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 42
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona 42
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly 42
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) 42

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 43
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 63
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení....67
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 67
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách 93
p) vyhodnocení uplatněných připomínek....165
q) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 187

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V návrhu Územního plánu Vlachovo Březí (dále jen „ÚP Vlachovo Březí“) je vymezeno zastavěné území k 1. 3. 2014. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce Vlachovo Březí vychází z původního zpracování ÚPD a ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje).

Základní aspekty nezbytné pro vývoj celého správního území Vlachova Březí jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území;
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území;
- obnova funkční kostry obsluhy území;
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel a s tím související obnova trvalé péče o kulturní krajinu;
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území;
- zajištění efektivního využívání zastavěného území;
- zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků.

Předmětem územního plánu je proto rozšíření zastavitelného území o plochy pro bydlení, rekreace, veřejných prostranství, smíšených obytných, výrobních a technickou obsluhu a to na základě podnětů obce s posouzením urbanistické koncepce rozvoje a vyhodnocením všech limitů pro výstavbu.

Největší plochy jsou vymezeny ve Vlachově Březí, v jednotlivých sídlech a místních částech se jedná jen o minimální doplnění stávající zástavby, při respektování charakteristického urbanistického založení. Větší rozloha ploch je dána požadavkem převážně extenzivní formy výstavby rodinných domů a podnikání ve výrobní sféře. Celková potřeba nových ploch bydlení (trvalého i přechodného – rekreačního charakteru) vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a možností výstavby v zastavěném území převážně na původních parcelách.

Případnému odchodu kvalifikované pracovní síly do větších měst a pro podporu a rozvoj výrobní základny, jsou navrženy v dostatečné míře plochy výroby a skladování (průmyslová, řemeslná a zemědělská produkce) výhradně ve Vlachově Březí a to především v návaznosti na stávající výrobní areály. Pro rozvoj drobných nerušících podnikatelských a výrobních aktivit místního významu jsou určeny zejména smíšené plochy (smíšené obytné a smíšené výrobní).

Hlavní cíle rozvoje

Rozvoj Vlachova Březí vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Územní plán stanovuje tyto cíle:

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídel s propojením na okolní krajinu při respektováni krajinného rázu
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (nové vodní plochy, zatravnění, plán ÚSES);
- rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury;
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury;
- čelit nepříznivému trendu klesajícího počtu obyvatel, vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů;
- vymezit obchvat silnice II. třídy - II/144 tak, aby koridor pro silnici pokud možno neprocházel přes obytnou zástavbu;

- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot uspořádání sídel;
- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu resp. veřejně prospěšných staveb či veřejně prospěšných opatření.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

ÚP Vlachovo Březí vymezuje urbanistické, architektonické ani kulturní hodnoty, které rozšiřují stávající hodnoty správního území města Vlachovo Březí. Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny. Tyto hodnoty jsou ÚP Vlachovo Březí zachovány a rozvíjeny v souladu s ochranou přírodních a civilizačních hodnot. ÚP klade důraz na stabilizaci sídelního způsobu využití a jeho rozvoj s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- **H1** - kostel Zvěstování P. Marie
- **H2** - náměstí Svobody se sochou sv. Jana Nepomuckého
- **H3** - křížová cesta s kaplí sv. Ducha

Mezi hodnoty území dále patří:

- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídel. Jedná se o linie pohledově exponovaného průčelí jednotlivých sídel a zástavbu původních zemědělských usedlostí. Zástavba sídla Vlachova Březí a Chocholatá Lhota je situována zejména kolem páteřních komunikací. Sídla Horní a Dolní Kožlí, Dachov, Mojkov a Uhřice jsou situována okolo návsi s kapličkou či zvonicí.
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy…) včetně jejich okolí
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní.

Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily).

Na stavbách, které jsou pohledovými dominantami a kulturními hodnotami území (např. kostel Zvěstování P. Marie, křížová cesta s kaplí sv. Ducha) se nepřipouští stavební úpravy a změny průčelí a umisťování zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, reklamní zařízení a billboardy, reklamní nástěnné malby apod.).

Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz.

Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídel. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

U významných vyhlídkových bodů - míst jedinečných výhledů, ze kterých je možno shlédnou zajímavé partie města a krajiny (např. křížová cesta s kaplí sv. Ducha) je nutné nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly tato místa a výhledy narušit. Je vhodné místa výhledů podpořit odpočívadly.

V rámci Městské památkové zóny Vlachova Březí je nutné respektovat při nové zástavbě charakter prostředí městské památkové zóny, zejména respektováním vizuálního prostředí historické zástavby jak uvnitř zóny, tak při panoramatických pohledech z referenčních bodů v širším okolí.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Vlachovo Březí tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů (významné krajinné prvky, registrované památné stromy, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy)
- prvky územního systému ekologické stability (lokální)
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině
- registrovaný významný krajinný prvek - lipové stromořadí podél křížové cesty a městský park u hřbitova
- památné stromy - javor mléč a jasan ztepilý
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy přírodní (P) a plochy smíšené nezastavěného území (SN).
- kamenné liniové zídky a terasy v krajině určující krajinný ráz a charakter kulturní krajiny. Jsou významným vegetačním prvkem v krajině a stanovištěm výskytu rostlin a živočichů.

Návrhem ÚP Vlachovo Březí nedojde k znehodnocení stávajících hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

V krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Podmíněně lze připustit výstavbu posedů, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou oplocení sadů a obor. Důležité je rovněž chránit význačné solitéry stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území města, u památných stromů pak sledovat zdravotní stav a vykonávat pouze asanační řezy. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu města, především pak výrobních a zemědělských areálů.

Územním plánem je stanovena podmínka pro zajištění veřejného zájmu na ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování lokalit zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Hodnoty technické infrastruktury sídla dávají velké předpoklady ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i pracovních příležitostí. Vlivem řešení územního plánu dochází k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot v důsledku návrhu nových ploch pro bydlení, rekreaci, veřejného prostranství, výrobu a skladování, včetně zlepšení technické a dopravní infrastruktury řešeného území.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podporou vybudování nových vodovodních řadů, kanalizačních řadů a plynovodu v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, osazením nových trafostanic a zachování cyklotras a cyklostezek. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na 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.

ÚP řeší převážně návrh ploch pro bydlení a v nemalé míře i plochy pro podnikání. Nová výstavba pro bydlení bude mít charakter individuálního trvalého bydlení, i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Přitom je nutno respektovat venkovské prostředí a měřítko stávající zástavby. Podmínkou pro výstavbu rodinných domů soustředěných podél silnic II. a III. tříd je prokázat eliminaci hlukové zátěže.

V plochách bydlení jsou navrženy plochy veřejných prostranství, většinou podél silnice, v ochranném pásmu el. vedení nebo jako isolační pás od ploch výroby a skladování, či ploch dopravní infrastruktury.

Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu, na trvalé zlepšení vzhledu sídel a kultivaci prostředí.

Podrobnější vymezení zastavitelných ploch včetně plošných a prostorových podmínek *viz kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem *(dále jen „OP“)v* navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCH
	k. ú. Uhřice u **Vlachova Březí**
B 1	**Plocha bydlení** - jižní část sídla Uhřice - navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit území s archeologickými nálezy, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 2	**Plocha bydlení** - jižní část sídla Uhřice - navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit území s archeologickými nálezy, OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
TI 3	**Plocha technické infrastruktury** - čistírna odpadních vod - jižně od sídla Uhřice. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
B 4	**Plocha bydlení** - severozápadní část sídla Doubrava - navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), území s archeologickými nálezy, trafostanice s el. vedením včetně OP, telekomunikační kabel.
B 5	**Plocha bydlení** - severní část sídla Doubrava - navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), území s archeologickými nálezy.
R 6	**Plocha rekreace** - jihovýchodně od sídla Doubrava - navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
R 7	**Plocha rekreace** - jihovýchodně od sídla Doubrava - navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
R 8	**Plocha rekreace** - východně od sídla Doubrava - navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
	k. ú. Vlachovo Březí
B 9	**Plocha bydlení -** západní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
R 10	**Plocha rekreace** - jihozápadně od města Vlachovo Březí - ***plocha zrušena***.
R 11	**Plocha rekreace -** jihozápadně od města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající plochy občanského vybavení. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
SO 12	**Plocha smíšená obytná** - západní okraj města Vlachovo Březí, v blízkosti koupaliště

	a rekreační oblasti. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení s trafostanicí včetně OP a trasu kanalizace.
B 13	**Plocha bydlení -** západní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vodovod, vodní tok s protipovodňovým opatřením a navržený lokální biokoridor.
VP 14	**Plocha veřejného prostranství** - k ploše bydlení B 15 - v západní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasy vodovodu. *Lokalita bude prověřena územní studií*.
B 15	**Plocha bydlení** - v západní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace, dle územní studie. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasy vodovodu, OP el. vedení. *Lokalita bude prověřena územní studií*.
B 16	**Plocha bydlení** - v západní část města Vlachovo Březí, v blízkosti Libotyňského potoka, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 17	**Plocha bydlení** - Pod Kančovem, jihozápadní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a radioreléovou trasu.
VP 18	**Plocha veřejného prostranství** - k ploše bydlení B 17 - Pod Kančovem, v jihozápadní části města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení s trafostanicí včetně OP, radioreléovou trasu.
B 19	**Plocha bydlení** - v severozápadní části města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace, dle územní studie. *Lokalita bude prověřena územní studií.*
B 20	**Plocha bydlení** - v severozápadní části města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace, dle územní studie. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity). *Lokalita bude prověřena územní studií.*
VP 21	**Plocha veřejného prostranství** - k plochám bydlení B 19, B 20, B 23 - severozápadní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení včetně OP. *Lokalita bude prověřena územní studií.*
B 22	**Plocha bydlení** - plocha přestavby - v severozápadní části města Vlachovo Březí, uvnitř zastavěného území. Využití plochy před přestavbou - plochy rekreace. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP.
B 23	**Plocha bydlení** - v severozápadní části města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace.

	Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a OP hřbitova. *Lokalita bude prověřena územní studií.*
B 24	**Plocha bydlení -** jihozápadní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace.
VP 25	**Plocha veřejného prostranství -** jihozápadní okraj města Vlachovo Březí - ***plocha zrušena***.
B 26	**Plocha bydlení -** jižní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 27	**Plocha bydlení -** jižní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace.
B 28	**Plocha bydlení -** jižní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace.
VP 29	**Plocha veřejného prostranství** - k plochám bydlení B 26, B 27, B 28 **-** jižní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení včetně OP.
B 30	**Plocha bydlení -** jižní okraj města Vlachovo Březí, podél silnice II. třídy, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze sinice II. třídy a z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), telekomunikační kabel a el. vedení včetně OP.
B 31	**Plocha bydlení -** jižní část města Vlachovo Březí, v blízkosti Libotyňského potoka, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
B 32	**Plocha bydlení -** jižní část města Vlachovo Březí, vyplňující proluku v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), hranici městské památkové zóny.
B 33	**Plocha bydlení -** jihozápadní vnitřní část města Vlachovo Březí sahající k Libotyňskému potoku, vyplňující proluku v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit území s archeologickými nálezy, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), hranici památkové zóny a lokální biokoridor.
VP 34	**Plocha veřejného prostranství** - v severní části města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Limity využití území - zohlednit OP hřbitova, OP silnice, telekomunikační kabel a hranici památkové zóny.
B 35	**Plocha bydlení -** severně od města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit hranici památkové zóny.
B 36	**Plocha bydlení -** severně od města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit hranici památkové zóny.
VP 37	**Plocha veřejného prostranství - v** severní části města Vlachovo Březí, doplňující plochu bydlení B 38 a plochu B 104. Limity využití území - zohlednit el. vedení s trafostanicí včetně OP, navržený el. kabel, vodní plochu, hranici památkové zóny a lokální biokoridor. *Lokalita bude prověřena územní studií.*
B 38	**Plocha bydlení** - v severní části města Vlachovo Březí, ucelující zastavěného území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit OP hřbitova, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a trasu vodovodu.

VS 39	**Plocha výroby a skladování -** severní okraj města Vlachovo Březí, při silnici II. třídy, volně navazující na stabilizované plochy výroby a skladování. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice II. třídy. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a telekomunikační kabel.
VS 40	**Plocha výroby a skladování -** severní okraj města Vlachovo Březí, při silnici II. třídy, volně navazující na stabilizované plochy výroby a skladování. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice II. třídy. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), vodní tok spolu s navrženým interakčním prvkem.
VS 41	**Plocha výroby a skladování -** severní okraj města Vlachovo Březí, při silnici II. třídy, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit trasu telekomunikačního kabelu.
VS 42	**Plocha výroby a skladování -** severovýchodní část města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice II. třídy. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP, zatrubněnou vodoteč a území s archeologickými nálezy.
DI 43	**Plocha dopravní infrastruktury -** zpřesněný koridor pro přeložku silnice II. třídy - na východní straně města Vlachovo Březí. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Limity využití území - zohlednit hranici památkové zóny, OP silnice, el. vedení včetně OP, vodovod, telekomunikační kabel a kanalizaci.
VS 44	**Plocha výroby a skladování** - severní část sídla Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice II. třídy. Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a trasu vodovodu.
VP 45	**Plocha veřejného prostranství** - severovýchodní okraj města Vlachovo Březí, dělící navržené plochy dopravní infrastruktury a výroby a skladování. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasu vodovodu a vodní tok.
VS 46	**Plocha výroby a skladování** - severovýchodní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy a místní komunikace. Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasu vodovodu a kanalizace, trafostanici, el. kabel a el. vedení včetně OP a vodní tok.
VS 48	**Plocha výroby a skladování -** východně od města Vlachovo Březí, v blízkosti navržené vodní plochy. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a ochranné pásmo el. vedení.
VS 49	**Plocha výroby a skladování -** severovýchodní strana průmyslového areálu na východě města Vlachovo Březí, plocha je rozdělena místní komunikací, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - stávajícím sjezdem ze silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasu vodovodu, el. vedení včetně OP a vodní tok.
B 50	**Plocha bydlení -** ve východní části města Vlachovo Březí, lokalita se nachází v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit území s archeologickými nálezy.
B 51	**Plocha bydlení -** ve východní části města Vlachovo Březí, lokalita se nachází v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.

B 52	**Plocha bydlení -** ve východní části města Vlachovo Březí, lokalita se nachází v zastavěném území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP.
SV 53	**Plocha smíšená výrobní -** plocha přestavby - ve východní části města Vlachovo Březí. Využití plochy před přestavbou - plochy bydlení Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
SO 54	**Plocha smíšená obytná -** plocha přestavby - ve východní části města Vlachovo Březí Využití plochy před přestavbou - plochy občanského vybavení Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
B 55	**Plocha bydlení** - východní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasu kanalizace, el. vedení včetně OP.
R 56	**Plocha rekreace** - východní část města Vlachovo Březí, proluka mezi zastavěnými územími. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP.
VP 57	**Plocha veřejného prostranství** - východní okraj města Vlachovo Březí, dělící plochy bydlení a dopravní infrastruktury. Limity využití území - zohlednit radioreléovou trasu, trasu kanalizace a el. vedení včetně OP.
VP 58	**Plocha veřejného prostranství** - jihovýchodní okraj města Vlachovo Březí, v zastavěném území, dělící plochy bydlení a dopravní infrastruktury, a plochy smíšené výrobní a dopravní infrastruktury. Limity využití území - zohlednit hranici památkové zóny, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a ochranné pásmo silnice.
SO 59	**Plocha smíšená obytná** - jihovýchodní okraj města Vlachovo Březí, lokalita se nachází podél silnice II. třídy v zastavěném území. Obsluha území - sjezdem ze stávající místní komunikace a ze silnice II. třídy. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 60	**Plocha bydlení** - jihovýchodní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasu kanalizace a radioreléovou trasu.
VP 61	**Plocha veřejného prostranství** - jihovýchodní okraj města Vlachovo Březí - ***plocha zrušena.***
VS 62	**Plocha výroby a skladování** - z jižní strany průmyslového areálu na východě města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), radioreléovou trasu a el. vedení včetně OP.
VS 63	**Plocha výroby a skladování** - z východní strany průmyslového areálu na východě města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit el. vedení včetně OP.
VS 64	**Plocha výroby a skladování** - z jižní strany průmyslového areálu na východě města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasy vodovodu a kanalizace, trasu plynovodu včetně bezpečnostního pásma, radioreléovou trasu, el. vedení včetně OP a zatrubněnou vodoteč.
VP 65	**Plocha veřejného prostranství** - jihovýchodně od města Vlachovo Březí, v blízkosti centrální ČOV, dělící navržené plochy bydlení a výroby a skladování. Limity využití území - zohlednit trasu vodovodu a el. vedení včetně OP.
B 66	**Plocha bydlení -** jihovýchodně od města Vlachovo Březí, v blízkosti centrální ČOV. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasy vodovodu a plynovodu, el. vedení včetně OP.
B 98	**Plocha bydlení -** severní okraj města Vlachovo Březí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit OP hřbitova, trasu vodovodu a el. vedení včetně OP.

R 99	**Plocha rekreace** - východní část města Vlachovo Březí, proluka mezi zastavěnými územími. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
VS 100	**Plocha výroby a skladování** - východní část města Vlachovo Březí, navazuje na zastavěný areál výroby a skladování na východě města Vlachovo Březí. Obsluha území - z místní komunikace.
RZ 102	**Plocha rekreace - soukromá zeleň** - severně od města Vlachovo Březí, navazující na navržené plochy B 36 a VP 34. - ***plocha zrušena***.
VP 103	**Plocha veřejného prostranství** - východní okraj města Vlachovo Březí, ve stávajícím zastavěném území, návrh místní komunikace včetně veřejné zeleně. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Limity využití území - zohlednit trasu vodovodu a el. vedení včetně OP.
B 104	**Plocha bydlení** - v severní části města Vlachovo Březí, ucelující zastavěného území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit OP hřbitova, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity). *Lokalita bude prověřena územní studií.*
B 105	**Plocha bydlení -** plocha přestavby (p.č. 661/5, 848) **-** severozápadní okraj města Vlachovo Březí, vyplňující proluku mezi stávajícím zastavěným územím a krematoriem. Obsluha území - z místní komunikace.
B 106	**Plocha bydlení** - východní část města Vlachovo Březí, proluka mezi zastavěným územím. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit OP silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
VP 107	**Plocha veřejného prostranství** - východní část města Vlachovo Březí, izolující plochy dopravní infrastruktury od ploch bydlení.
B 108	**Plocha bydlení -** jihozápadní okraj města Vlachovo Březí, navazující se v zastavěném území, a doplňující tak navržené plochy bydlení B24 a B26. Obsluha území - z místní komunikace.
	k. ú. Chocholatá Lhota
B 67	**Plocha bydlení** - severovýchodní část sídla Chocholatá Lhota, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit území s archeologickými nálezy, OP vodního zdroje II. stupně.
B 68	**Plocha bydlení -** východní část sídla Chocholatá Lhota - ***plocha zrušena***.
TI 69	**Plocha technické infrastruktury** - plocha pro ČOV - severovýchodní okraj sídla Chocholatá Lhota. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
B 70	**Plocha bydlení -** jihovýchodní část sídla Chocholatá Lhota, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit ochranné pásmo silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a el. vedení včetně OP.
B 71	**Plocha bydlení -** jihovýchodní část sídla Chocholatá Lhota, vyplňující proluku v zastavěném území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity)
	k. ú. Mojkov
B 72	**Plocha bydlení -** východní část sídla Mojkov, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit území s archeologickými nálezy.
SO 73	**Plocha smíšená obytná** - východní část sídla Mojkov, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.

B 74	**Plocha bydlení -** jihovýchodní část sídla Mojkov, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasu telekomunikačního kabelu a kanalizace a trafostanici s OP.
B 75	**Plocha bydlení -** jihovýchodní část sídla Mojkov, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace.
TI 76	**Plocha technické infrastruktury** - plocha pro ČOV **-** jihovýchodní okraj sídla Mojkov. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasu navržené kanalizace.
	k. ú. Horní Kožlí
B 77	**Plocha bydlení -** jihozápadní část sídla Horní Kožlí - ***plocha zrušena***.
B 79	**Plocha bydlení -** jižní část sídla Horní Kožlí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), trasu navržené kanalizace, el. vedení včetně trafostanice a OP a území s archeologickými nálezy.
B 80	**Plocha bydlení -** jihovýchodní část sídla Horní Kožlí - ***plocha zrušena***.
VP 81	**Plocha veřejného prostranství** - jihovýchodní část sídla Horní Kožlí - ***plocha zrušena***.
B 82	**Plocha bydlení -** východní část sídla Horní Kožlí, navazující na zastavěné území. - ***plocha zrušena***.
B 83	**Plocha bydlení -** severovýchodní část sídla Horní Kožlí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a území s archeologickými nálezy.
VSe 84	**Plocha výroby a skladování - ekofarmy -** severovýchodní část sídla Horní Kožlí. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
VS 85	**Plocha bydlení -** východně od sídla Horní Kožlí - ***plocha změněna na stav B.***
B 86	**Plocha bydlení -** východně od sídla Horní Kožlí, k. ú. Horní Kožlí v blízkosti hranice s k. ú. Dolní Kožlí. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 90	**Plocha bydlení -** jižní okraj k. ú. Horní Kožlí, ležící na hranici s k. ú. Dolní Kožlí. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 91	**Plocha bydlení -** jižní okraj k. ú. Horní Kožlí, ležící na hranici s k. ú. Dachov. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 92	**Plocha bydlení -** východně od sídla Dachov v k. ú. Horní Kožlí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B 93	**Plocha bydlení -** východně od sídla Dachov v k. ú. Horní Kožlí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasu telekomunikačního kabelu.

VS 94	**Plocha výroby a skladování -** severovýchodní okraj sídla Dachov, k. ú. Horní Kožlí. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a el. vedení včetně OP.
TI 101	**Plocha technické infrastruktury** - plocha pro ČOV - jižně od sídla Horní Kožlí. - ***plocha zrušena***.
	k. ú. Dolní Kožlí
B 87	**Plocha bydlení -** severovýchodní část sídla Dolní Kožlí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), území s archeologickými nálezy.
TI 88	**Plocha technické infrastruktury** - plocha pro ČOV - východní část sídla Dolní Kožlí. - ***plocha zrušena***.
B 89	**Plocha bydlení -** východní část sídla Dolní Kožlí, navazující na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze stávající silnice III. třídy. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a území s archeologickými nálezy.
	k. ú. Dachov
B 95	**Plocha bydlení -** severní část sídla Dachov, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), telekomunikační kabel, území s archeologickými nálezy a el. vedení včetně OP. *Lokalita bude prověřena územní studií.*
B 96	**Plocha bydlení -** východní část sídla Dachov, navazující na zastavěné území. Obsluha území - ze stávající místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasy kanalizace, území s archeologickými nálezy a interakční prvek.
TI 97	**Plocha technické infrastruktury** - plocha pro ČOV **-** jihozápadní okraj sídla Dachov. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Obsluha území - z místní komunikace. Limity využití území - zohlednit trasy kanalizace.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Návrh ÚP Vlachovo Březí vymezuje sídelní zeleň v navržených plochách veřejného prostranství. Tyto plochy jsou nejčastěji vymezeny jako izolační zeleň, dále v ochranných pásmech dopravní a technické infrastruktury a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN. Další plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch a vymezených interakčních prvků. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

Dopravní návrh považuje stávající trasy silnic II. a III. třídy za územně stabilizované. Pro úpravu parametrů těchto silnic, popř. zřízení pěších komunikací a ukládání inženýrských sítí, jsou územním plánem vymezeny graficky neznázorněné územní rezervy.

ÚP předkládá návrh přeložky (DI 43) silnice II/144. v případě realizace přeložky bude nutná výstavba protihlukových barier a stávající trasa přeložky, procházející městem Vlachovo Březí, bude změněna na místní komunikaci. Nově je navržena plocha územní rezervy (DI-R) pro dopravní infrastrukturu pro případný odklon silnice III/14410 Vlachovo Březí - Dolní Nakvasovice. Navržená plocha pro územní rezervu dopravní infrastruktury je vymezena jako ochrana území pro její budoucí výstavbu. v rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve

všech plochách s rozdílným způsobem využití. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnice II. a III. třídy.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podmínkou pro další vývoj je zachování současného, částečně přírodního charakteru území kolem toku. i nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. v případě častějších výskytů přívalových dešťů se umožňují zřizovat záchytné stoky pro svedení těchto srážek.

V sídle Horní Kožlí se navrhuje požární nádrž (V 78).

V severozápadní části řešeného území na Libotyňském potoce je navržen pro retenci povodňových průtoků z povodí suchý poldr (PO 1).

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování města **Vlachovo Březí** pitnou vodou vyhovuje. Navrhuje se dostavba stávající vodovodní sítě v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Stávající vodovodní síť vyžaduje rekonstrukci, zejména starší potrubí litinové a asfaltojutované za nové potrubí tenkostěnné plastové. Pro posílení stávajících zdrojů budou dále využity vrty v lese jižně od Libotyňského potoka. S ohledem na navrhovanou zástavbu na severním okraji města je navrženo horní tlakové pásmo s vlastním vodojemem. Toto pásmo, resp. nový vodojem, bude napojeno samostatným výtlačným řadem ze stávajících vodojemů. Navrhovaná zástavba na jižním okraji města bude zásobována pitnou vodou opět jako horní tlakové pásmo, a to z AT stanice v tomto území. Pro zástavbu u čistírny odpadních vod (*dále jen „ČOV“)* bude tlak redukován individuálně. Pro potřeby požárních účelů slouží vodovod vybavený dostatečným množstvím hydrantů, Libotyňský potok a vodní nádrže na západě sídla.

V sídle **Dachov** se navrhuje výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Budou využity 2 stávající vrty na severozápadě sídla a zřízen nový vodojem. Stávající studna s akumulací nebude po tento vodovod využívána. Nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Pro potřeby požárních účelů slouží vodovod a místní vodní nádrž.

Zásobování sídla **Dolní Kožlí** pitnou vodou bude zachováno. Nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Pro potřeby požárních účelů slouží požární nádrž.

V sídle **Doubrava** se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody a místní vodovody. Pro potřeby požárních účelů slouží požární návesní nádrž.

V sídle **Horní Kožlí** se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody a místní vodovody. Pro potřeby požárních účelů je zde navržena požární nádrž.

Zásobování sídla **Chocholatá Lhota** pitnou vodou bude zachováno. Navrhuje se výměna ocelových vodovodních řadů a nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Pro potřeby požárních účelů slouží vodovod a návesní nádrž.

V sídle **Mojkov** se navrhuje výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Budou využity 2 stávající vrty na západě sídla a zřízen nový vodojem. Stávající vodojem bude zrušen. Nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Pro potřeby požárních účelů slouží požární návesní nádrž.

V sídle **Uhřice** se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody a místní vodovody. Pro potřeby požárních účelů slouží požární návesní nádrž.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. v sídle Mojkov však Plán rozvoje nenavrhuje výstavbu vodovodního řadu.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování a čištění odpadních vod města **Vlachovo Březí** je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. v případě většího nárůstu obyvatel se navrhuje zvětšení kapacity stávající ČOV.

V sídle **Dachov** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV jihovýchodně pod osadou. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

V sídle Dolní Kožlí je prioritně uvažováno s individuálním čištěním. Výhledově je možné realizovat dostavbu stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a kanalizaci napojit jižním směrem na kanalizaci obce Pěčnov zakončenou centrální ČOV této obce. ČOV Pěčnov má kapacitu 200 EO, je z roku 2005 a je umístěna na jihovýchodě obce. Její kapacita je pro dnešní stav dostačující (Pěčnov má 132 obyvatel). Vzhledem k tomu, že kapacita ČOV Pěčnov nebude postačovat (dle územního plánu obce Pěčnov se předpokládá zvýšení počtu obyvatel na 270), bude nutno stávající ČOV zkapacitnit.

V sídle **Doubrava** se nenavrhuje výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu a centrální ČOV. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně (bezodtokové jímky, vícekomorové septiky s dočištěním, mikročistírny apod.).

V sídle Horní Kožlí se navrhuje výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a její napojení na navrhovanou centrální ČOV Dachov.

Pokud (z hydrogeologického hlediska) nebude vsakování reálné, likvidace odpadních vod bude individuální nebo je možno odpadní vody sídla odvádět na navrhovanou kanalizační síť a ČOV Dachov.

V sídle **Chocholatá Lhota** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

V sídle **Mojkov** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV. Další možností je svedení odpadních vod sídla na navrhovanou kanalizační síť a ČOV Dachov. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

V sídle **Uhřice** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

Dešťové vody budou odváděny stávající jednotnou kanalizační sítí a systémem příkopů, struh a propustků do recipientu. Je nutné, aby maximální množství srážkových vod zasakovalo do půdy přirozeným způsobem a minimalizovalo se zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Navržené ČOV budou vybudovány s takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovaných z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy umožňující umístění objektů. Okolo čistíren bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí. Do doby realizace centrálních čistíren odpadních vod bude způsob čištění odpadních vod prováděn formou domovních ČOV nebo jímkou na vyvážení.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. v osadách Dolní Kožlí, Horní Kožlí, Mojkov však Plán rozvoje nenavrhuje výstavbu kanalizačních systémů a likvidaci odpadních vod doporučuje individuální. Jako variantu Plán rozvoje v sídle Mojkov navrhuje odvedení odpadních vod na navrhovanou ČOV Dachov.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Stávající trafostanice (*dále jen „TS“*) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON Č. Budějovice. Doplňovaná výstavba bude pokryta ze stávajících TS.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. v případě, že nebudou stávající TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země.

Veřejné osvětlení v nově budovaných lokalitách je vedeno po vlastních stožárech VO. Bude postupně rozšiřováno kabely v zemi s novými rozvody sítě NN. Nové lokality budou napojovány na tuto síť.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V jižní části k. ú. Vlachovo Březí prochází trasa VTL plynovodu, která je ukončena regulační stanicí na okraji jižní části Vlachova Březí. Z této stanice je město Vlachovo Březí plynofikováno STL plynovodem. Nové plynovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům. S plynofikací ostatních sídel se neuvažuje.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Plynofikací je dán předpoklad k vytěsňování spalování pevných paliv, nejvíce hnědého uhlí. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. Územní plán uvažuje se zachováním soustavy centrálního zásobování teplem.

V individuálních zdrojích tepla jsou využívaná různá paliva, přičemž z hlediska počtu převládá v současné době zemní plyn. v území bude využíváno popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadu. Připouští se možnost umisťování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách jako technická (příp. veřejná) infrastruktura.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. ÚP vymezuje územní rezervy občanského vybavení (OV-R). Tyto plochy jsou navrženy severním směrem od města Vlachovo Březí. v rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství ve městě zůstane zachována. v ÚP jsou plochy veřejných prostranství vymezeny u ploch bydlení - VP 14, VP 18, VP 21, VP 29, VP 34, VP 37, VP 45, VP 57, VP 58 a VP 65. Tyto plochy se nachází převážně v ochranných pásmech a podél komunikací. Plocha VP 103 je navržena jako plocha pro místní komunikaci včetně veřejné zeleně.

CIVILNÍ OCHRANA

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

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nesmí se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany. Dále je v nezastavěném území umožněno oplocování sadů a obor, zřizování vodních ploch a umisťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny formou lehkých přístřešků, podmíněně realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek. Výstavba rozhleden je možná za předpokladu, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

Návrh opatření:

- je třeba věnovat ochranu veškeré zeleni v krajině, a to jak plošně, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristická stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace a početné solitérní dřeviny;
- pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod., podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území, zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinotvorné působeni a bránit jejich snížení;
- minimalizovat úpravy porostních okrajů;
- realizovat územní systém ekologické stability, včetně interakčních prvků, nerozšiřovat ornou půdu;
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům průchodnost krajiny.

Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah nezastavitelného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území města Vlachovo Březí lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské - řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinotvorných funkcí vodních toků a vodních ploch.

- ÚP Vlachovo Březí vymezuje nové vodní a vodohospodářské plochy. Jedná se o plochy v 47 - ve městě Vlachovo Březí a v 78 - plocha pro požární nádrž v sídle Horní Kožlí.
- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

Plochy lesní - plochy lesní jsou v území stabilizované. v rámci podmínek využiti ploch lesa je zajistit zejména:

- zachováni ekologické rovnováhy;
- zachováni krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích například zatravněním atd.

Plochy smíšené nezastavěného území - vymezené plochy jsou v území stabilizované. v rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky:

- pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu
- zamezení erozním účinkům
- pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním.

Plochy přírodní - tyto plochy jsou v území stabilizované.

viz. kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je ochrana přírodních společenstev před intenzívní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace. ÚSES se pro účely této ÚPD rozumí v prostoru spojitá a v čase trvající síť jednotlivých prvků ÚSES (biocentra, biokoridory), která stavem svých podmínek umožňuje trvalou existenci a rozmnožování přirozeného geofondu krajiny a zároveň umožňuje migraci zvěře a živočichů. Územní systém ekologické stability v řešeném území byl zpracován specializovaným inženýrem.

Cílem zpracované dokumentace ÚSES bylo upřesnění stávajících prvků a jejich funkční propojení, resp. doplnění do aktuálního stavu.

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny - keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

OZNAČENÍ	VÝZNAM	STAV	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
LBK 1	lokální biokoridor	funkční	Vlachovo Březí, Uhřice u Vlachova Březí
LBK 3	lokální biokoridor	funkční	Vlachovo Březí, Uhřice u Vlachova Březí
LBK 5	lokální biokoridor	funkční	Dolní Kožlí
LBK 6	lokální biokoridor	částečně funkční	Vlachovo Březí
LBK 8	lokální biokoridor	nefunkční	Vlachovo Březí
LBK 10	lokální biokoridor	částečně funkční	Vlachovo Březí

LBK 11	lokální biokoridor	částečně funkční	Vlachovo Březí
LBK 12	lokální biokoridor	funkční	Vlachovo Březí
LBK 13	lokální biokoridor	nefunkční	Vlachovo Březí
LBK 14	lokální biokoridor	částečně funkční	Vlachovo Březí
LBK 15	lokální biokoridor	funkční	Chocholatá Lhota
LBK 17	lokální biokoridor	funkční	Chocholatá Lhota
LBK 19	lokální biokoridor	funkční	Uhřice u Vlachova Březí
LBK 21	lokální biokoridor	částečně funkční	Uhřice u Vlachova Březí
LBK 22	lokální biokoridor	funkční	Uhřice u Vlachova Březí, Dolní Kožlí
LBK 24	lokální biokoridor	nefunkční	Uhřice u Vlachova Březí
LBK 26	lokální biokoridor	funkční	Dachov
LBK 28	lokální biokoridor	funkční	Dachov, Mojkov
LBK 30	lokální biokoridor	funkční	Mojkov, Horní Kožlí, Dolní Kožlí
LBK 32	lokální biokoridor	funkční	Horní Kožlí, Dolní Kožlí
LBK 34	lokální biokoridor	funkční	Dolní Kožlí

OZNAČENÍ	VÝZNAM	STAV	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
LBC 2	lokální biocentrum	funkční	Vlachovo Březí, Uhřice u Vlachova Březí
LBC 4	lokální biocentrum	funkční	Vlachovo Březí, Dolní Kožlí
LBC 7	lokální biocentrum	nefunkční	Vlachovo Březí
LBC 9	lokální biocentrum	nefunkční	Vlachovo Březí
LBC 16	lokální biocentrum	funkční	Chocholatá Lhota
LBC 18	lokální biocentrum	funkční	Uhřice u Vlachova Březí
LBC 20	lokální biocentrum	funkční	Uhřice u Vlachova Březí
LBC 23	lokální biocentrum	funkční	Uhřice u Vlachova Březí, Dolní Kožlí
LBC 25	lokální biocentrum	funkční	Uhřice u Vlachova Březí
LBC 27	lokální biocentrum	funkční	Dachov
LBC 29	lokální biocentrum	funkční	Mojkov
LBC 31	lokální biocentrum	funkční	Horní Kožlí
LBC 33	lokální biocentrum	funkční	Dolní Kožlí

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. Stávající i navržené interakční prvky jsou zakresleny v grafické části.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

V návrhu je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné doplnění navržených biokoridorů. Dále je v návrhu ÚP umožněno postupné zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Pozemky, přes které prochází cyklostezka nebo turistická trasa se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez

náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Správním územím města Vlachovo Březí protéká Libotyňský potok, Němčský potok a Lipovický potok. Záplavové území má vyhlášen pouze Libotyňský potok, jehož hranice jsou zakresleny v grafické části ÚP Vlachovo Březí. Na ostatních tocích se výraznější záplavy nevyskytují.

V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu. Uvnitř záplavového území Libotyňského potoka je možné pouze rozšiřování ploch, které budou zabraňovat především vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, zalesněné plochy, budování protierozních a vsakovacích nádrží, výstavba a údržba suchých poldrů apod.).

Do záplavového území zasahují dvě navržené plochy bydlení B31 a B33. Jedná se o využití stávajících proluk či přímou návaznost na zastavěné území. Pro tyto plochy jsou navrženy takové podmínky pro výstavbu, aby bylo maximálně sníženo riziko a nezhoršovalo stávající situaci v těchto územích.

Změny stávajících staveb a nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území Libotyňského potoka. Veškeré stavby umístěny v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.

Protipovodňové opatření

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany, pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. Navržený protipovodňový poldr (PO1) bude využíván pro hospodářské a rekreační účely, ale bude i plnit funkci záchytné protipovodňové nádrže pro povrchové vody přitékající Libotyňským potokem od Libotyně.

Protierozní opatření

V návrhu není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. v oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitějších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. v oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Východním a jihovýchodním směrem od sídla Doubrava (R6, R7, R8) a jihozápadním směrem od města Vlachovo Březí (R11) jsou vymezeny nové plochy pro rekreaci, které navazují na plochy stávající rekreace a ve východní části města Vlachovo Březí (R56) je vymezena nová plocha rekreace, která navazuje na zastavěné území. Návrh ÚP připouští pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit využít stávajícího domovního fondu nevhodné pro trvalé bydlení.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon. Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území města Vlachovo Březí do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy změn jsou označeny šrafou.

Definice použitých pojmů

Obecně
Hlavní stavba *- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.* ***Doplňková stavba*** *- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.*
Plošné podmínky
Celková zastavěnost plochy - *veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část;* - *celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;* - *zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;* - *pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.*
Výškové podmínky
- *podlaží je jedna úroveň budovy v dané výšce nad či pod zemí;* - *podkroví - obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou a šikmou střechou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1m*

Poznámka: Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Plochy bydlení k. ú. Vlachovo Březí	**B**
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných a bytových domech	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 1000 m^2, provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, veřejná zeleň, veřejná prostranství. Pro lokalitu **B 24** je připuštěna výstavba pouze 3 rodinných domů.	
Podmíněně přípustné využití	
Z důvodu umístění nových staveb na stávajících plochách a na navržených plochách **B 31** a **B 33** zasahující za hranice záplavy je stanovena podmínka, že nově navržené stavby v dalších stupních projektové dokumentace musí být řešeny s ohledem na záplavové území Libotyňského potoka. Veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na stávajících plochách v městské památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ. Pro nově vystavěné objekty na stávajících plochách v blízkosti hřbitova je stanovena podmínka, že nová	

zástavba vč. terénních úprav neovlivní hydrogeologické podmínky takovým způsobem, který by ohrozil provoz hřbitova. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. v rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

Pro stávající a navrhované plochy v blízkosti lesních pozemků je stanovena podmínka, že umístění nových staveb pro bydlení musí být ve větší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku, upravená s ohledem na charakter lokality a současně při každé změně využití ploch musí být prokázáno zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující městské nebo venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 1000 m^2, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 800 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy (u lokality **B 38** minimálně 600 m^2)
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m)

Plochy bydlení **k. ú. Chocholatá Lhota, Dachov, Dolní a Horní Kožlí, Mojkov, Uhřice u Vlachova Březí**	**B**

Hlavní využití

Bydlení v rodinných

Přípustné využití

Změny staveb individuálního bydlení v rodinných a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m^2, provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, veřejná zeleň, veřejná prostranství.

Podmíněně přípustné využití

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. v rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.

Pro stávající a navrhované plochy v blízkosti lesních pozemků je stanovena podmínka, že umístění nových staveb pro bydlení musí být ve větší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku, upravená s ohledem na charakter lokality, současně při každé změně využití ploch musí být prokázáno zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích.

Územním plánem je stanovena podmínka pro zajištění veřejného zájmu na ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí,

musí být přizpůsobeno ochraně a zachování lokalit zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Pro plochu B86 je stanovena podmínka zachování vzrostlé zeleně z důvodu ochrany interakčního prvku.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 500 m^2, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 20% (u lokalit **B 77**, **B 79**, **B 80** a **B 95** maximálně 15%, u lokalit **B 71** a **B 74** maximálně 35%)
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 1500 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1500 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 20% plochy (u lokalit **B 77**, **B 79**, **B 80** a **B 95** minimálně 1800 m^2, u lokalit **B 71** a **B 74** minimálně 1800 m^2)
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m)

Plochy rekreace	**R**
Hlavní využití	
Rekreace	
Přípustné využití	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (sociální zařízení, občerstvení), parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území, veřejná zeleň, veřejná prostranství. Stávající objekty individuální rekreace lze přestavovat, modernizovat a rekonstruovat s možností půdorysného rozšíření a dostaveb.	
Podmíněně přípustné využití	
U ploch rekreace **R 7** a **R 11** je s ohledem na charakter konkrétních lokalit stanovena podmínka pro umístění staveb trvalého charakteru ve větší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku a současně při každé změně využití ploch musí být s ohledem na mechanizaci používanou v lesích zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 400 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 400 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 7,5 m)

Plochy rekreace - soukromá zeleň - návrh	**RZ**
Hlavní využití	
Pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
Soukromé zahrady a sady s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (např. altány, sklady nářadí, pergoly, terénní úpravy, vodní plochy, dětská hřiště apod.), stavby dopravní a technické infrastruktury s výjimkou staveb uvedených v nepřípustném využití. Parkovací a odstavná stání zřizovat výlučně pro vlastní potřebu.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou veškeré stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanské vybavení, výrobu a skladování, zejména kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat nájemní a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu. Dále jsou nepřípustné veškeré stavby a zařízení a terénní úpravy, které se mohou pohledově nepříznivě uplatňovat vůči kulturním a přírodním hodnotám území, zejména křížové cestě s kaplí sv. Ducha a registrovanému významnému krajinnému prvku Lipové stromořadí podél křížové cesty.	

Plochy občanského vybavení	**OV**
Hlavní využití	
Občanské vybavení	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, zařízení pro tělovýchovu a sport, apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, veřejná zeleň a veřejná prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na stávajících plochách v městské památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ. Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním a přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 45% (90% u sportovních ploch)
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 500 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45% plochy (90% u sportovních ploch)

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m)

Plochy veřejných prostranství	**VP**
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (silnice, obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

Plochy smíšené obytné	**SO**
Hlavní využití	
Bydlení, včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí	
Přípustné využití	
Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy. Do ploch smíšených obytných jsou zahrnuty dále pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, apod.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na stávajících plochách v městské památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ. Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice II. a III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. v rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření. Podnikání, za podmínky pokud nebude vyžadováno vyhlášení OP a negativně neovlivní své okolí, garáže, parkovací stání. Na ploše **SO 59** je připuštěno zřizování podzemních garáží za podmínky, že budou součástí hlavní stavby bytového domu.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 35% (u lokality **SO 59** max. 48%)
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 800 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo s možností dostavby na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 12,5 m), (u lokality **SO 59** max. 3 nadzemní podlaží + podkroví)

Plochy dopravní infrastruktury	**DI**
Hlavní využití	
Zajištění dopravní přístupnosti a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření, související technická infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

Plochy technické infrastruktury	**TI**
Hlavní využití	
Technická infrastruktura	
Přípustné využití	
Umisťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, stavby a zařízení pro nakládání s odpady. Dále je přípustné provozovat stavby pro výrobu a skladování, dopravní infrastruktura, ochranná a izolační zeleň, pozemky zemědělské a lesní, vodní plochy, průchod pěších a cyklistických tras, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace. Dále jsou nepřípustné veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).	

Plochy výroby a skladování	**VS**
Hlavní využití	
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb	
Přípustné využití	
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, veřejná zeleň, veřejná prostranství, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, technická a dopravní infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny na stávajících plochách bez možnosti rozšíření.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na stávajících plochách v městské památkové zóně je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu MPZ. Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Nově vzniklé fotovoltaické systémy jsou přípustné pouze za podmínky, umístění na střechách objektů.	
Nepřípustné využití	
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, u kterých se nepříznivé vlivy z provozu na	

okolí neprojeví v nepřípustném množství mimo hranice vlastního pozemku. Na nově vymezených plochách jsou nepřípustné samostatné fotovoltaické elektrárny.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75% plochy
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 12,5 m)

Plochy výroby a skladování - ekofarmy	**VSe**
Hlavní využití	
Zemědělská výroba	
Přípustné využití	
Rodinné farmy a činnosti zemědělské výroby a zemědělských provozů, zahradnické a zelinářské areály, chovatelské areály, zemědělské a zpracovatelské provozovny, Přípustné je zřizovat související technickou a dopravní infrastrukturu, veřejnou zeleň a veřejná prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Stavby pro bydlení, občanské vybavení a další stavby a zařízení a činnosti, které souvisejí s provozem zemědělské výroby a vždy jako součást zemědělské stavby (souboru staveb), pokud součet jejich podlahových ploch bude činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m^2. U plochy **VSe 84** je umožněna výstavba pouze 1 hlavní stavby za splnění podmínky respektování ochrany krajinného rázu a charakter vesnické zástavby (umístění do krajiny a úpravy okolí stavby tak, jak je typické dle místních podmínek). Realizace záměru na této ploše je podmíněna vybudováním kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace a nezbytné technické infrastruktury. Pro zastavitelnou plochu VSe84 se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů je stanovena podmínka, že využití této plochy, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování lokalit zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití této plochy.	
Nepřípustné využití	
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro zemědělskou výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, u kterých se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojeví v nepřípustném množství mimo hranice vlastního pozemku. Nepřípustné je zřizovat čerpací stanice pohonných hmot.	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 20%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 2000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 2000 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 20% plochy
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 9,5 m).

Plochy smíšené výrobní	**SV**
Hlavní využití	
Výroba a skladování s komerčními účely	
Přípustné využití	
Sklady a skladovací plochy, podnikatelská činnost, stavby pro zemědělství a zajištění zemědělské výroby, opravárenské služby, stavby výrobního zařízení, zahradnictví, administrativa, obchodní provozovny. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, veřejná zeleň a veřejná prostranství čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, veřejná zeleň, veřejná prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Provozní byty přímo spojených s provozem dané výroby za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení; dále ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb pro ubytování.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). v pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu (školských a dětských zařízení, budov sloužících k obytným, zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům atd.).	
Druh podmínek využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 45%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75% plochy (u lokality **SV 53** minimálně 400 m^2)
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 12,5 m).

Plochy vodní a vodohospodářské	**V**
Hlavní využití	
Vodní toky a plochy	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu, realizace ÚSES, revitalizace toků, doprovodná zeleň, břehové porosty. Je možno zřizovat přemostění a lávky, stavby a zařízení sloužící pro provoz, údržbu a bezpečnost vodohospodářského díla, výstavbu technické infrastruktury a pro rekreační vodní plochy zřizovat mola a jiná sportovní zařízení.	
Podmíněně přípustné využití	
Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch.	
Nepřípustné využití	
Zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení (zejména stavby), která jsou v rozporu s vodním hospodářstvím. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů). Pro jakékoliv stavby mimo hlavní a přípustné je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).	

Plochy lesní	**L**
Hlavní využití	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí	
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, revitalizace toků, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále účelové komunikace naučné stezky, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních. Pouze nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody (krmelce, posedy a oplocenky), nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy.	
Podmíněně přípustné využití	
Dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za splnění podmínky, že nárůst plochy nepřesáhne max. 20 % z prvotně zkolaudované plochy. Oplocení možné jen v případě oplocení lesních školek, obor a ochrany porostů před zvěří. Realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů), sklady, chaty, chalupy apod.	

Plochy zemědělské - stav	**Z**
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření na zemědělských pozemcích nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na trvalé travní porosty, sady, ornou půdu, přírodní a smíšeného nezastavěného území a plochy lesní), umisťovat pouze stávající zahrady, zřizovat a provozovat na těchto plochách sítě a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti a údržbu pozemků (např. seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy, v sadech a na stávajících zahradách pouze nezbytné stavby pro jejich údržbu a hospodaření na nich včetně oplocení atd.), dále pěší a cyklistické stezky, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku, zřizování vodních nádrží a toků, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Podmíněně přípustné využití	
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a dále za podmínky že se nebude jednat o plochu s I. a II. třídou ochrany ZPF. Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů), sklady výše neuvedené, objekty individuální rekreace apod. Nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb. v záplavových územích je nepřípustná změna kultury trvalého travního porostu na ornou půdu.	

Plochy smíšené nezastavěného území	**SN**
Hlavní využití	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území	

Přípustné využití
Využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce biokoridorů. Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady) za splnění všech zákonných podmínek. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků apod.), rovněž je možné zřizování menších vodních ploch a zalesnění, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, revitalizace toků, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, ostatní dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy. Na plochách zařazených mezi prvky ÚSES je přípustné současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce ÚSES. Na plochách nezařazených mezi prvky ÚSES je navíc přípustné umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny atd.), přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb.
Podmíněně přípustné využití
Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., nejkratší křížení technické infrastruktury s biokoridorem je umožněno tak, aby byl biokoridor co nejméně narušován. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.
Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily založení chybějících částí biokoridorů, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných. Pro jakékoliv stavby mimo hlavní funkce a přípustné je toto území nezastavitelné (například sklady, chaty, chalupy).

Plochy přírodní	**P**
Hlavní využití	
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a plochy biocenter	
Přípustné využití	
Plochy přírodní zahrnují pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter. Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.	
Podmíněně přípustné využití	
Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby související dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, atd., za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.	
Nepřípustné využití	
Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Nepřípustné jsou změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod. Nepřípustné je zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů), sklady, chaty, chalupy apod.)	

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské) jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.

Biocentra (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability. Jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných biocenter.
Podmíněně přípustné využití
Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby související dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, atd., za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Biokoridory (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability. Jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných biokoridorů. Dále je přípustné současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Přitom nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů.
Podmíněně přípustné využití
Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, vodohospodářská zařízení, ČOV, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, atd., nejkratší křížení technické infrastruktury s biokoridorem je umožněno tak, aby byl biokoridor co nejméně narušován. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

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

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V rozvojových plochách v blízkosti silnic II. a III. třídy a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy bydlení, plochy výroby a skladování plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany, pro potřebu provádění údržby vegetace.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. v případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Obecně je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci v současné době v lesích využívaných.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP vymezuje plochy, kde jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie. Ta má za úkol především koordinaci zájmů investorů a města a společné řešení veřejné infrastruktury.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržený koridor - plocha pro návrh dopravního koridoru - přeložky D 34 a územní rezervy je vymezena jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby dopravní infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro přeložku silnice končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

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

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
TI-K1	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod - jižní okraj sídla Uhřice	k. ú. Uhřice u Vlachova Březí
TI-K2	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod - severovýchodní část sídla Chocholatá Lhota	k. ú. Chocholatá Lhota
TI-K3	Návrh trasy pro kanalizaci a plocha pro ČOV - jihovýchodně od sídla Mojkov	k. ú. Mojkov a k. ú. Dachov
TI-K4	Návrh trasy pro kanalizaci a plocha pro ČOV - Dachov, a variantní ČOV Horní Kožlí	k. ú. Horní Kožlí a k. ú. Dachov
TI-V1	Návrh trasy vodovodu a vodního zdroje - východně od sídla Dolní Kožlí	k. ú. Dolní Kožlí

TI-V2	Návrh trasy pro veřejný vodovod a vodojem - severní část města Vlachovo Březí	k. ú. Vlachovo Březí
TI-V3	Návrh plochy pro automatickou tlakovou stanici - jižní část města Vlachovo Březí	k. ú. Vlachovo Březí
TI-V4	Návrh trasy pro veřejný vodovod a vodojem - západní část sídla Mojkov	k. ú. Mojkov
TI-V5	Návrh trasy pro veřejný vodovod a vodojem - severozápadně od sídla Dachov	k. ú. Dachov

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
D1	Návrh plochy pro koridor přeložky stávající silnice II/144 (dle ZÚR úsek D34), východní obchvat města Vlachovo Březí	k. ú. Vlachovo Březí
D2	Návrh ploch pro místní komunikace včetně veřejné zeleně, v sídlišti Kavčinec, ve východní části města Vlachovo Březí	k. ú. Vlachovo Březí

NAVRŽENÉ PLOCHY PROTIPOVODŇOVÉHO OPATŘENÍ

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
PO 1	Protipovodňové opatření - suchý poldr na Libotyňském potoce - západně na hranici řešeného území	k. ú. Uhřice u Vlachova Březí

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

KÓD	ÚČEL
LBK 6	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující biokoridor podél Libotyňského potoka, ve městě Vlachovo Březí a dál jižně na hranici řešeného území
LBC 7	Lokální biocentrum nefunkční na Libotyňském potoku, jihovýchodně od města Vlachovo Březí
LBK 8	Lokální biokoridor nefunkční podél levostranného přítoku Libotyňského potoka, severně a východně od města Vlachovo Březí
LBC 9	Lokální biocentrum nefunkční v místě vodních zdrojů a vodojemu, severně od města Vlachovo Březí
LBK 10	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující funkční biokoridor na okraji lesa, severozápadně od města Vlachovo Březí
LBK 11	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující funkční biokoridor podél drobné vodoteče, západní okraj města Vlachovo březí
LBC 13	Lokální biokoridor nefunkční podél Lipovického potoka, severovýchodně od města Vlachovo Březí na hranici řešeného území.
LBK 14	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující biokoridor sousedního katastru severně od města Vlachovo Březí, na hranici řešeného území
LBK 21	Lokální biokoridor nefunkční v místě napojení na lokální biocentrum LBC 20, jižně od sídla Uhřice
LBK 24	Lokální biokoridor nefunkční - biokoridor spojující lokální biocentra LBC 23 a LBC 25, jižně od sídla Uhřice, pod silnicí III. třídy

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V ÚP Vlachovo Březí nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

ÚP Vlachovo Březí nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Návrh ÚP Vlachovo Březí vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a města a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

VP 14, B 15 - plocha bydlení a veřejných prostranství, v západní část města Vlachovo Březí

B 19, B 20, VP 21, B 23 - plocha bydlení a veřejných prostranství, v severozápadní části města Vlachovo Březí

B 104, VP 37 - plocha bydlení a veřejných prostranství, v severní části města Vlachovo Březí

B 95 - plocha bydlení, severní část sídla Dachov

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do **10 let** od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace.

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

Návrh územního plánu obsahuje:

	TEXTOVOU ČÁST	34 stran
	GRAFICKOU ČÁST	
1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5 000
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

a) postup při pořízení územního plánu

Návrh Územního plánu Vlachovo Březí byl pořízen v souladu s 50 a násl. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě zadání, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Vlachovo Březí ze dne 5. 9. 2011.

Projektantem územního plánu je Projektový ateliér AD s.r.o. České Budějovice, ing. arch. Jaroslav Daněk, pořizovatelem je na základě žádosti města Vlachovo Březí Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje.

Návrh územního plánu byl projednán na společném jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a dotčenou obcí podle § 50 stavebního zákona. Toto jednání bylo svoláno opatřením pořizovatele čj. MUPt 02625/2013 ze dne 21. 1. 2013 a konalo se dne 15. 2. 2013 na Městském úřadu Vlachovo Březí. v uvedeném opatření byla uvedena lhůta pro uplatňování stanovisek a připomínek a místo a lhůta, kde je možné do dokumentace návrhu územního plánu nahlížet. Současně byl návrh územního plánu včetně informace o termínu a místě konání tohoto jednání a lhůty pro uplatňování připomínek doručen veřejnou vyhláškou (na úřední desce města Vlachovo Březí vyvěšeno dne 21. 1. 2013, sejmuto dne 4. 3. 2013, elektronicky vyvěšeno 21. 1. 2013, sejmuto 4. 3. 2013, na úřední desce MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 22. 1. 2013, sejmuto dne 18. 2. 2013, elektronicky vyvěšeno 22. 1. 2013, sejmuto 18. 2. 2013). Návrh územního plánu byl pro jeho posouzení z hlediska zajištění koordinace využívání s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem předán krajskému úřadu dne 23. 1. 2013, uplatněné stanoviska a připomínky k návrhu územního plánu byly krajskému úřadu pak předány dne 16. 5. 2013. Stanovisko o posouzení bylo vydáno pod čj. KUJCK 30631/2013 OREG dne 5. 6. 2013 a neobsahovalo žádné upozornění na nedostatky z hlediska koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Návrh územního plánu byl před řízením o jeho vydání upraven dle výsledku společného projednání. Řízení o územním plánu bylo zahájeno opatřením pořizovatele čj. MUPt: 14366//2014 ze dne 8. 4. 2014, kterým bylo svoláno veřejné projednání (na úřední desce města Vlachovo Březí vyvěšeno dne 8. 4. 2014, sejmuto dne 26. 5. 2014, elektronicky vyvěšeno 8. 4. 2014, sejmuto 23. 5. 2014, na úřední desce MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 8. 4. 2014, sejmuto dne 16. 5. 2014, elektronicky vyvěšeno 8. 4. 2014 sejmuto 16. 5. 2014). Veřejné projednání se konalo dne 13. 5. 2014 na Městském úřadu Vlachovo Březí. V uvedeném opatření byla oznámena lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek a dále bylo oznámeno místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu, které projednal s dotčenými orgány a krajským úřadem jako nadřízeným orgánem [výsledek projednání – viz kap. f) odůvodnění]. Na základě jejich stanovisek byl návrh územního plánu upraven a vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatné úpravy, byl předložen v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona k opakovanému veřejnému projednání. Po opakovaném veřejném projednání a vyhodnocení jeho výsledků podle § 53 stavebního zákona byl návrh územního plánu předložen zastupitelstvu města k jeho vydání.

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

Územní plán Vlachovo Březí nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Z hlediska řešení vzájemných vztahů sousedících obcí je ÚP respektován a zajištěna návaznost inženýrských sítí a ÚSES (viz Výkres širších vztahů).

Na dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska širších vztahů nebude mít ÚP Vlachovo Březí žádný negativní dopad z důvodu malého zatížení. Ve městě je dobrá občanská vybavenost - pošta, městský úřad, kulturní zařízení, mateřská a základní škola, knihovna, ordinace lékařů, farnost s kostelem, hřbitov, restaurační zařízení, ubytování, prodejny smíšeného zboží a sportovní hřiště, koupaliště. Vyšší občanská vybavenost je zastoupena ve městě Prachatice. Dopravní obslužnost Vlachovo Březí zajišťuje individuální automobilová doprava, nebo místní i dálkové autobusové spoje.

ÚSES obce Vlachovo Březí navazuje a je v souladu s územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“) sousedních obcí a to:

LBK 26 navazuje na ÚSES ve správním území obce Lažiště.

LBK 26 a LBC 27 navazuje na ÚSES ve správním území obce Žárovná.

LBK 6, LBK 8, LBK 34 a LBC 7 navazuje na ÚSES ve správním území obce Chlumany.

LBK 17 navazuje na ÚSES ve správním území obce Budkov.

LBK 14 navazuje na ÚSES ve správním území obce Újezdec.

LBK 1 a LBC 18 navazuje na ÚSES ve správním území obce Bušanovice.

Při zpracování ÚP Vlachovo Březí bylo zjištěno, že lokální **biokoridor LBK 14 nemá návaznost** na ÚP Bušanovice. Z hlediska zajištění koordinace v území byla na obec Bušanovice zaslána žádost o akceptování ÚSES v obci Vlachovo Březí a zajištění návaznosti LBK při pořízení budoucí změny ÚPD Bušanovice. Obec Bušanovice vymezení ÚSES v obci Vlachovo Březí akceptuje a zajistí návaznost prvků ÚSES.

Budoucí změna Územního plánu Chlumany promítne do územního plánu zrušení navrženého koridoru vodovodního řadu V18, který byl převzat ze starších podkladů ze ZÚR JčK. Město Vlachovo Březí s koridorem vodovou neuvažuje.

Budoucí změna Územního plánu Újezdec promítne do územního plánu zrušení navržené plochy technické infrastruktury - koridor pro vedení VVN 110kV Strakonice - Vimperk, který byl převzat ze starších podkladů ze ZÚR JčK. Město Vlachovo Březí s koridorem pro vedení VVN 110kV neuvažuje.

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

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE *(DÁLE JEN „PÚR“)*

Z Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze 20. 7. 2009 nevyplývají pro řešené území Územním plánem Vlachovo Březí žádné specifické požadavky.

Řešené území neleží v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose republikového významu, neleží v žádné specifické oblasti republikového významu a neleží ani v žádném koridoru nebo ploše dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo národního významu.
Územní plán vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR 2008.

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace *(dále jen „AZÚR“)* schválených zastupitelstvem kraje dne 18. 12. 2014 vyplývají pro řešené území Územním plánem Vlachovo Březí tyto priority:

- **priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR**

Územní plán Vlachovo Březí zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. Návrh řešení je v souladu s podmínkami na ochranu zvláště chráněných území přírody, k posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a protipovodňové ochrany je na západní hranici zájmového území navržen pro retenci povodňových průtoků z povodí suchý poldr. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Vlachovo Březí zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. Návrh územního plánu zachovává stávající plochy výroby a skladování pro další rozvoj ekonomických aktivit především zemědělského charakteru. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch bydlení. Územní plán vymezuje několik ploch smíšených obytných.

Územní plán Vlachovo Březí zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí.

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

Územní plán Vlachovo Březí respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Krajina je vymezena jako nezastavěné území a tvoří ji tyto plochy s rozdílným způsobem využití: plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy přírodní.

Územní plán Vlachovo Březí vytváří podmínky pro zachování městské památkové zóny a obnovu nemovitých kulturních památek v území. Uvážlivým návrhem zastavitelných ploch a stanovenou prostorou regulací je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území (MPZ Vlachovo Březí), zejména na ráz sídla a pohledově významná panoramata sídla v krajině.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v ZÚR JčK. Celé správní území města Vlachovo Březí je zařazeno do typu krajiny lesopolní. Územní plán pro ochranu tohoto typu krajiny zachovává v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a tuto

rozmanitost podporuje doplněním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL), přispívá k udržení historicky prověřené struktury kulturní krajiny a vhodnou dostavbou podporuje urbanistické znaky sídel.

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

Na základě znalostí konkrétních podmínek v území navrhuje územní plán protipovodňové opatření na Libotyňském potoce pro zvýšení protipovodňové ochrany.

Územní plán omezuje vznik nových zastavitelných ploch v záplavových územích 100-leté vody, resp. omezuje vznik nové zástavby na těchto územích a to ve stanovených podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

ÚP Vlachovo Březí je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje např. plochy bydlení, plochy smíšené obytné) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, navržení ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (např. vymezené plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Vlachovo Březí uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP Vlachovo Březí je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví - územní plán památkově hodnotné stavby, návesní prostor a sídelní ráz jednotlivých sídel, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí jako je náves, další veřejná prostranství, sídelní zeleň apod. Dále ÚP Vlachovo Březí stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru sídel jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Zároveň je u některých ploch určených k zastavění obytnou zástavbou stanovena povinnost pořízení územní studie, která podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP Vlachovo Březí, popř. stanovené v následných územních studiích, by měla zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu - návrh řešení respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP Vlachovo Březí je taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona. Jednotlivě lze poukázat na fakt, že ÚP stanovil koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením stanovil podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovil podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhl nové zastavitelné plochy převážně v dosahu technické i dopravní infrastruktury).

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

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem a navazujícími vyhláškami.

ÚP Vlachovo Březí byl zpracován a projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53) a s §§ 171 až 174 správního řádu.

Obsah dokumentace je v souladu s příslušnými ustanovení stavebního zákona, správního řádu a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

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

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu.

K návrhu územního plánu byly v rámci společného jednání uplatněny následující stanoviska a připomínky:

1) **Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy II, České Budějovice** - z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství bez připomínek,

2) **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha** - z hlediska využívání a těžby nerostných surovin bez připomínek,

3) **Obvodní báňský úřad Plzeň** - z hlediska ochrany nerostného bohatství bez připomínek,

4) **Hasičský záchranný sbor JČ kraje, ÚO Prachatice** - vydáno souhlasné stanovisko za podmínky zajištění dostatku požární vody pro navrhované území, obec v samostatné působnosti na úseku požární ochrany zabezpečuje zdroje vody pro hašení požárů a jejich trvalou použitelnost a stanoví další zdroje vody pro hašení požárů a podmínky pro zajištění jejich trvalé použitelnosti.

   Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. v upraveném návrhu územního plánu byla zpřesněna a stanovena koncepce zásobování území požární vodou, se kterou Hasičský záchranný sbor JČ kraje souhlasil.

5) **Ministerstvo obrany - Vojenská ubytovací a stavební správa Praha** - bez připomínek, vydáno souhlasné stanovisko,

6) **Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.** - z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší bez připomínek,

7) **Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.** - z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vydáno nesouhlasné stanovisko s návrhem územního plánu z důvodu nedostatečného vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF, nerespektování zásad a podmínek kvantitativní i kvalitativní ochrany zemědělského půdního fondu, formulované závaznými právními předpisy, není zdůvodněno takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, není kvalifikovaně odůvodněna potřebnost navrhovaných záborů ZPF zejména pro bydlení (lokality B17, B24, B38, B68, B70, B83, B92), požadavek na vymezení cca 38 ha pro bydlení je vzhledem k velikosti a charakteru obce Vlachovo Březí předimenzovaný, orgán ochrany ZPF požaduje redukci navrhovaných ploch B17, B24, B77, B80, B83, B95, B96, B68 a B70, navrhované plochy B35, B36, B90, B91, R7, R10, R11 jsou navrhovány ve volné zemědělské krajině a jedná se o nežádoucí urbanizaci nešetrnou k půdě a životnímu prostředí - z tohoto důvodu je tato forma územního rozvoje v rozporu s požadavky § 4 zákona o ochraně ZPF.

   Vyhodnocení: v rámci dohodovacího řízení došlo k nalezení varianty, která je z hlediska ochrany ZPF akceptovatelná. Plochy bydlení B77 a B80 Horní Kožlí nebudou v územním plánu dále sledovány z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby těchto ploch, plocha B83 Horní Kožlí bude vymezena v rozsahu nezemědělské půdy (ostatních ploch), tj. v rozsahu pozemků KN č. 157/20, 157/21 a 168/2 k.ú. Horní Kožlí z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, v územním plánu nebude dále sledována východní část plochy bydlení B96 Dachov v rozsahu celého pozemku KN č. 228/3 a východních částí pozemků KN č. 232/1, 234/1 a 235 vše k.ú. Dachov) z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, plocha B95 Dachov bude v územním plánu vymezena ve stejném územním rozsahu jako v platném územním plánu, tj. nebude navrhováno její další rozšíření, plochy B91 a B92 Dachov budou ponechány v územním plánu z důvodu jejích vymezení již v platném územním plánu, plocha B90 bude přesunuta v nezměněném rozsahu na západní okraj pozemku KN č.40 k.ú. Horní Kožlí tak, aby navazovala na zastavěné území, u plochy R6 Uhřice bude vypuštěna západní polovina navržené lokality z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, bude ponechána pouze východní část navazující na stávající rekreační lokalitu, plocha R7 Uhřice bude vymezena pouze na pozemcích KN č. 961/4, část KN č. 962 a KN č.951 k.ú. Uhřice, ostatní část lokality bude vypuštěna, důvodem zmenšení plochy je neodůvodněný zásah do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, plocha R11 Vlachovo Březí bude v územním plánu ponechána v nezměněném rozsahu, plocha navazuje na stávající rekreační lokalitu, jedná se o zemědělské půdy s V. třídou ochrany, plocha R10 Vlachovo Březí nebude v územním plánu dále sledována z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby plochy, plocha B17 Vlachovo Březí bude v územním plánu ponechána v nezměněném rozsahu, plocha navazuje na zastavěné území, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu, jedná se o zemědělskou půdu s V. třídou ochrany, plocha B24 Vlachovo Březí bude zmenšena o jihozápadní okraj, tj. zastavitelná plocha bydlení bude vymezena na pozemcích KN č. 498, 504/4, 504/1, 507, 504/8, 509,1208/1 a části pozemku KN č. 510/1 v linii horní hranice pozemků KN č. 504/4 a 504/1 vše k.ú. Vlachovo Březí z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, plochy B35 a B36 Vlachovo Březí budou ponechány v územním plánu z důvodu jejich vymezení již v platném územním plánu, plocha B38 Vlachovo Březí bude ponechána v územním plánu z důvodu jejího vymezení již v platném územním plánu, v současné době se na části plochy připravuje výstavba základní technické vybavenosti, plocha B68 Chocholatá Lhota nebude v územním plánu dále sledována z důvodu zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby plochy, plocha B70 Chocholatá Lhota bude zmenšena o východní okraj, tj. jako zastavitelná plocha bude vymezena západní část pozemku KN č. 374 k.ú.

Chocholatá Lhota v hloubce pozemku KN č. 375 k.ú. Chocholatá Lhota, důvodem je ochrana bonitně kvalitní zemědělské půdy (I.třída), zásah do souvislých bloků zemědělské půdy a neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy. v tomto smyslu byl návrh územního plánu upraven, byly přehodnoceny a zdůvodněny předpokládané zábory zemědělského půdního fondu. k upravenému návrhu orgán ochrany ZPF pak vydal souhlasné stanovisko.

8) **MěÚ Prachatice, odbor životního prostředí**

- z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje redukce ploch navržených pro novou zástavbu v sídlech Horní Kožlí (B77, B80, B92, VSe84), Dachov (B95, B96), Chocholatá Lhota (B68, B70) a Vlachovo Březí (B24) a dále redukci ploch ve volné krajině bez návaznosti na stávající zástavbu (B90, B91), navržené plochy pro výstavbu jsou z hlediska velikosti a významu jednotlivých osad značně nadhodnocené a jejich potřeba je nedostatečně odůvodněna, dále požadavek na redukci a podrobné zdůvodnění ploch rekreace R6, R7 a R10, předložený návrh územního plánu je v rozporu s urbanistickou koncepcí uvedenou v textové části - zachování celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel.

  <u>Vyhodnocení:</u> v rámci dohodovacího řízení došlo k nalezení varianty, která je z hlediska ochrany přírody akceptovatelná. Plochy bydlení B77 a B80 Horní Kožlí nebudou v územním plánu z důvodu neprokázání nezbytnosti a potřeby těchto ploch, vypuštění těchto ploch bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF, plochy B91 a B92 Dachov budou ponechány v územním plánu z důvodu jejích vymezení již v platném územním plánu, u plochy VSe84 bude specifikován záměr a stanoveny podrobnější regulativy na zástavbu (počet staveb, zastavěnost pozemků, vzhled staveb), připouští se rozptýlená zástavba zemědělských farem, plocha B95 Dachov bude v územním plánu vymezena ve stejném územním rozsahu jako v platném územním plánu, tj. nebude navrhováno její další rozšíření, v územním plánu nebude dále sledována východní část plochy bydlení B96 Dachov v rozsahu celého pozemku KN č. 228/3 a východních částí pozemků KN č. 232/1, 234/1 a 235 vše k.ú. Dachov) z důvodu neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, vypuštění těchto ploch bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF, plocha B90 bude přesunuta v nezměněném rozsahu na západní okraj pozemku KN č.40 k.ú. Horní Kožlí tak, aby navazovala na zastavěné území, toto řešení bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF a je z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, akceptovatelné, u plochy R6 Uhřice bude vypuštěna západní polovina navržené lokality z důvodu neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, bude ponechána pouze východní část navazující nastávající rekreační lokalitu, toto řešení bylo dohodnuto i s orgánem ochrany ZPF, plocha R7 Uhřice bude vymezena pouze na pozemcích KN č. 961/4, část KN č. 962 a KN č.951 k.ú. Uhřice, ostatní část lokality bude vypuštěna, důvodem zmenšení plochy je neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, toto řešení bylo dohodnuto i s orgánem ochrany ZPF, plocha R10 Vlachovo Březí nebude v územním plánu dále sledována z důvodu neprokázání nezbytnosti a potřeby plochy, toto řešení bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF, plocha B24 Vlachovo Březí bude zmenšena o jihozápadní okraj, tj. zastavitelná plocha bydlení bude vymezena na pozemcích KN č. 498, 504/4, 504/1, 507, 504/8, 509,1208/1 a části pozemku KN č. 510/1 v linii horní hranice pozemků KN č. 504/4 a 504/1 vše k.ú. Vlachovo Březí z důvodu neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, toto řešení bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF, plocha B68 Chocholatá Lhota nebude v územním plánu dále sledována z důvodu neprokázání nezbytnosti a potřeby plochy, toto řešení bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF, plocha B70 Chocholatá Lhota bude zmenšena o východní okraj, tj. jako zastavitelná plocha bude vymezena západní část pozemku KN č. 374 k.ú. Chocholatá Lhota v hloubce pozemku KN č. 375 k.ú. Chocholatá Lhota, důvodem je neprokázání nezbytnosti a potřeby celé plochy, toto řešení bylo dohodnuto i s městem Vlachovo Březí a orgánem ochrany ZPF. v tomto smyslu byl návrh územního plánu upraven.

- z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů se souhlasí bez připomínek,
- z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů - nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch B17, B83, B91 a B92 a ploch rekreace R7 a R11, z hlediska lesního zákona je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné zajistit dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích.

  <u>Vyhodnocení:</u> v rámci dohodovacího řízení došlo k nalezení varianty, která je z hlediska státní správy lesů akceptovatelná. v tomto smyslu byl návrh územního plánu upraven.

- z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek.

9) **Krajská hygienická stanice České Budějovice** - s návrhem řešení se souhlasí.

10) **Povodí Vltavy s.p., závod Horní Vltava, České Budějovice** - při konkrétním návrhu odkanalizování požadujeme upřednostnit centrální čištění odpadních vod.

Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. Návrh územního plánu uvažuje s likvidací odpadních vod převážně ve stávajících ČOV (Vlachovo Březí) nebo navrhovaných ČOV (Dachov, Dolní Kožlí, Horní Kožlí, Chocholatá Lhota, Uhřice), pouze v Doubravě se z ekonomických důvodů ponechává likvidace odpadních vod individuálním způsobem pomocí bezodtokových jímek, vícekomorovými septiky nebo mikročistírnami.

K návrhu územního plánu byla v rámci veřejného projednání uplatněna následující stanoviska:

1) **Městský úřad Prachatice, odbor ŽP**

- z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek, v rámci dohodovacího řízení byly dohodnuty podmínky, které jsou z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny akceptovatelné, došlo k redukci či vypuštění některých problematických ploch navrhovaných pro zástavbu; s předloženým upraveným návrhem územního plánu včetně částí, které byly od společného jednání změněny, se souhlasí.
- z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vodoprávní orgán nesouhlasí s navrženým zasakováním přečištěných odpadních vod z ČOV pro osadu Dolní Kožlí a Horní Kožlí, dle § 38 odst. 7 vodního zákona lze povolit jen výjimečně vypouštění odpadních vod neobsahujících nebezpečné závadné látky nebo zvlášť nebezpečné závadné látky (§ 39 odst. 3) z jednotlivých staveb pro bydlení, jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci nebo z jednotlivých staveb poskytujících ubytovací služby, vznikajících převážně jako produkt lidského metabolismu a činností v domácnostech přes půdní vrstvy do vod podzemních; vypouštění z centrální ČOV pro osadu však není ani jedna z výše uvedených možností. Vodoprávní orgán upřednostňuje odvádění odpadních vod z osady Horní Kožlí na plánovanou ČOV Dachov. V případě osady Dolní Kožlí doporučuje prověřit možnost případného napojení na kanalizaci v obci Pěčnov, která je zakončena ČOV.

  Vyhodnocení: Stanovisko je respektováno. Územní plán z výše uvedeného zákonného důvodu neuvažuje se samostatnou ČOV Horní Kožlí a počítá s odvedením odpadních vod na ČOV Dachov, z téhož důvodu neuvažuje též se samostatnou ČOV v osadě Dolní Kožlí, zde je prioritně uvažováno s individuálním čištěním. Výhledově je v osadě Dolní Kožlí možné realizovat dostavbu stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a kanalizaci napojit jižním směrem na kanalizaci obce Pěčnov zakončenou centrální ČOV této obce. Vzhledem k tomu, že kapacita ČOV Pěčnov nebude postačovat (ČOV Pěčnov má kapacitu 200 EO, současný počet obyvatel Pěčnova je 132 obyvatel a dle územního plánu obce Pěčnov se předpokládá zvýšení počtu obyvatel na 270), bude nutno stávající ČOV zkapacitnit. V tomto smyslu byl návrh územního plánu upraven.
- z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů - s předloženým upraveným návrhem územního plánu včetně částí, které byly od společného jednání změněny, se souhlasí.
- z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, s předloženým upraveným návrhem územního plánu včetně částí, které byly od společného jednání změněny, se souhlasí.

2) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče -**

- požadavek na zakreslení nemovité kulturní památky–výšinné opevněné sídliště-hradiště, archeologické stopy, které se nachází na pozemku parc. č. 165 k. ú. Mojkov (vrch Běleč), nikoliv na pozemku parc. č. 169 v k. ú. Mojkov,
- nová zástavba v lokalitách B32 a B33 bude řešena ve vazbě na tradiční strukturu sídla a s ohledem na okolní zástavbu na území MPZ Vlachovo Březí,
- nesouhlasí se změnou využitelnosti ploch na bydlení v lokalitách B35 a B36 a požadavek jejich vyřazení z návrhu územního plánu,
- podmíněně souhlasí se změnou využitelnosti plochy veřejného prostranství v lokalitě VP 34 s podmínkou, že v této ploše nebude umožněna výstavba jakýchkoliv budov včetně technického zázemí a infrastruktury,
- nesouhlasí se změnou využitelnosti plochy v lokalitě RZ 102 z nezastavitelné plochy-plochy veřejné zeleně na plochu rekreace-soukromá zeleň a požaduje tuto plochu vyřadit z návrhu územního plánu.

  Vyhodnocení: V rámci dohodovacího řízení orgán státní památkové péče akceptoval vymezení ploch B35 a B36 v rozsahu dle původního územního plánu (tj. Změny č. 1 ÚPnSÚ Vlachovo

Březí z roku 2004) a trval na vyřazení plochy RZ102 a jejím využití dle původního územního plánu jako plocha veřejné zeleně. V tomto smyslu a ve smyslu ostatních požadavků byl návrh územního plánu upraven.

3) **Ministerstvo obrany ČR, Agentura pro hospodaření s nemovitým majetkem** - s předloženým návrhem územního plánu se souhlasí bez připomínek.

K návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek byly podle § 53 odst. 1 stavebního zákona uplatněny následující stanoviska dotčených orgánů:

1) **Městský úřad Prachatice, odbor ŽP**
   - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek,
   - z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek,
   - z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek,
   - z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek,
2) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče – bez připomínek,**
3) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor RR, ÚP, SŘ a I – bez připomínek**
4) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.**
   - z hlediska zákona.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů – s návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocením připomínek se souhlasí, změny záborů půdy vyplývající z uplatněných námitek budou zahrnuty do vyhodnocení celkového záboru ZPF a znovu předložen k vydání stanoviska ve smyslu § 5 odst. 2 zákona,
   - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – z hlediska § 45i zákona nemůže mít územní plán a návrh rozhodnutí o námitkách samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, návrhem územního plánu a návrhem rozhodnutí o námitkách nejsou dotčena žádná zvláště chráněná území, přírodní parky a regionální a nadregionální prvky ÚSES a z tohoto důvodu lze usuzovat, že nedojde k dotčení či narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody.

K upravenému návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla uplatněna následují stanoviska:

1) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les. -** z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – z hlediska § 45i zákona nemůže mít upravený návrh územního plánu samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, upraveným návrhem územního plánu nejsou dotčena žádná zvláště chráněná území, přírodní parky a regionální a nadregionální prvky ÚSES a z tohoto důvodu lze usuzovat, že nedojde k dotčení či narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody.
2) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les. -** z hlediska zákona č.100/2001 Sb. v platném znění (SEA) – vzhledem k tomu, že nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí, nepožaduje se zpracování vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP na životní prostředí (SEA).
3) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les. -** z hlediska zákona.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů – udělen souhlas s upraveným návrhem územního plánu.
4) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor RR, ÚP, SŘ a I –** upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace.
5) **Ministerstvo obrany ČR -** vydáno souhlasné stanovisko,
6) **Státní pozemkový úřad Prachatice –** sdělení, že v k.ú. Horní Kožlí, Dolní Kožlí, Mojkov, Uhřice a Vlachovo Březí probíhajíc komplexní pozemkové úpravy, v k.ú. Chocholatá Lhota byla komplexní pozemková úprava dokončena,
7) **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče –** bez připomínek,
8) **Městský úřad Prachatice, odbor ŽP**
   - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek,
   - z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek,

- z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek,
- z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů – bez připomínek.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Řešením územního plánu nedochází k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území. Z těchto důvodů nebylo vyhodnocení zpracováno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g 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 nebylo vydáno.

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

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g 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 nebylo vydáno.

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

Návrh ÚP Vlachovo Březí je v souladu se schváleným zadáním, které bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Vlachovo Březí a dle připomínek občanů obce k návrhu zadání ÚP Vlachovo Březí. Návrh ÚP je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Vybrané úkoly, dané jednotlivými kapitolami zadání, které vyžadují komentář vyhodnocení splnění zadání, byly vyřešeny (upřesněny) takto:

(str. 7-8) kap. d)

Připomínka - Jaroslav Raťáč

Připomínka týkající se nesouhlasu s trasováním obchvatu Vlachovo Březí přes pozemek KN č. 154 k. ú. Vlachovo Březí nebyla akceptována z důvodu navržené přeložky silnice II/144. v územním plánu navržený koridor silnice II/144 vychází ze Studie proveditelnosti východního obchvatu Vlachova Březí (Ing. Martin Jáchym, 2013), kterou nechal zpracovat Jihočeský kraj, a ve které byly vyhodnoceny celkem 3 varianty trasování přeložky, přičemž jako nejvýhodnější byla vybrána ta varianta, která částečně zasahuje do pozemku KN č. 154 k. ú. Vlachovo Březí.

Připomínka - Ing. Filip Holub

Připomínka týkající se zmenšení navrhované plochy B 61 v Dachově s ohledem na nedostatečnou technickou vybavenost území a dopravní obslužnost území a krajinný ráz, připomínky týkající se navrhovaných ploch B15, B16 a B54 v Horním Kožlí s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Plocha B61 (nyní B95) byla upravena v místech lesní plochy a jsou zde zpřísněny podmínky pro plošné využití území, dále na tuto lokalitu bude zpracovaná územní studie, která bude řešit dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod.

Plocha B15 (rezerva v průzkumech a rozborech) je vypuštěna, plochy B 16 (nyní B77) a B54 (nyní B79) jsou upraveny a zpřísněny podmínkami pro plošné využití území.

Připomínka - Zdeněk Nárovec

Připomínka týkající se vymezení pozemků KN č.46/2 a 45/1 k. ú. Mojkov jako plochy pro bytovou výstavbu, byla částečně akceptována. Na pozemku KN č.46/2 je vymezena navržená plocha bydlení B72. Plocha je vhodná, z důvodu návaznosti na zastavěné území. Pozemek KN č. 45/1 není zahrnut pro bytovou výstavbu, z důvodu ochrany krajinného rázu.

Připomínka - Jan Hubáček

Připomínka týkající se vymezení pozemků PK č.668 a KN 546/1 k. ú. Vlachovo Březí jako plochy pro výstavbu rodinných domů nebyla akceptována. Pozemek PK č.668 není zahrnut pro výstavbu rodinných domů z důvodu zachování krajinného rázu města. Pozemek KN 546/1 není zahrnut pro výstavbu rodinných domů. v této lokalitě nejsou plochy bydlení žádoucí z důvodu, že se jedná o chatovou oblast. Pozemek je zahrnut do návrhu plochy rekreace.

Připomínka - Jiří Holub

Připomínka týkající se vymezení pozemků KN č.12, 13 a 14 k. ú. Horní Kožlí jako plochy stavební (účel nespecifikován), byla částečně akceptována. Pozemky KN č.13 a část KN č.12 jsou zahrnuty v ÚP Vlachovo Březí do ploch bydlení B80 z důvodu návaznosti na zastavěné území sídla Horní Kožlí a dobře napojené plochy na dopravní infrastrukturu. Pozemky KN č.14 a část KN č.12 nejsou zahrnuty v ÚP Vlachovo Březí na plochy stavební z důvodu ochrany krajinného rázu.

Připomínka - manželé Fiedlerovi

Připomínka týkající se vymezení pozemků KN č. 739/1 k. ú. Vlachovo Březí a KN č. 480 k. ú. Uhřice jako plochy pro výstavbu rodinných domů nebyla akceptována. Pozemky se nacházejí ve volné krajině bez vazby na zastavěná území. Jednalo by se o nekoncepční formu urbanizace v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Pozemek KN č. 49 k. ú. Horní Kožlí (plocha B91) je zahrnut pro výstavbu rodinných domů z důvodu jeho vymezení již v současně platném územním plánu.

Ostatní uplatněné požadavky fyzických osob a právnických osob na změny využití území vyplývající z podaných žádostí byly zapracovány do ÚP Vlachovo Březí.

(str. 14) kap. h) odst. Ochrana před povodněmi

ÚP nevymezuje záplavové území Libotyňského potoka, z důvodu převzatých aktuálních podkladů z Oddělení geografických informačních systémů a kartografie VÚV T.G.M.

(str. 15) kap. l)

K požadavku na regulační plán nebylo přikročeno, jelikož v územním plánu je stanovena vyšší míra prostorové ochrany ploch s rozdílným způsobem využití.

Do grafické a textové části návrhu ÚP Vlachovo Březí je použito odlišné číselné kódování ploch změn, než je uvedeno v průzkumech a rozborech tudíž i v zadání ÚP Vlachovo Březí z důvodu snazší přehlednosti v grafické části.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především příznivou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním, turisticky velmi atraktivním prostředí. Proto se ve Vlachově Březí navrhuje především rozvoj bydlení. Dále je zde umožněno podnikání, zejména v oblasti výroby, výrobních služeb, zemědělství (ekofarma) a občanského vybavení. Rozšíření občanského vybavení je připuštěno i na plochách smíšených obytných a to zejména z důvodu pro podporu cestovního ruchu.

V souvislosti s tímto rozvojem podnikání a služeb s ním spojených dojde k nárůstu pracovních míst.

Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti návrhem ploch smíšených obytných, výroby a skladování a smíšených výrobních.

Díky krásné přírodě s nenarušenou ekologickou rovnováhou, výhledům do kraje, turistickým a cykloturistickým trasám a památkám je řešené území střediskem pro celoroční rodinnou rekreaci.

V návrhu jsou respektovány všechny hodnoty v území. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

VYBRANÉ VARIANTY

Územní plán Vlachovo Březí neobsahuje žádné variantní řešení.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území města Vlachovo Březí, které má sedm katastrálních území - Vlachovo Březí, Dachov, Horní a Dolní Kožlí, Chocholatá Lhota, Mojkov, Uhřice. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území obce.

Město Vlachovo Březí sousedí s následujícími katastrálními území:

- k. ú. Libotyně - obec Radhostice
- k. ú. Setěchovice - obec Zálezly
- k. ú. Horní Nakvasovice a Dolní Nakvasovice - obec Bušanovice
- k. ú. Újezdec u Tvrzic - obec Újezdec

- k. ú. Lipovice - obec Lipovice
- k. ú. Budkov u Husince - obec Budkov
- k. ú. Chlumany - obec Chlumany
- k. ú. Pěčnov - obec Pěčnov
- k. ú. Dvory u Lažišť - obec Dvory
- k. ú. Lažiště - obec Lažiště
- k. ú. Žárovná - obec Žárovná

Zastavěná území města Vlachovo Březí jsou vymezena v souladu se zněním § 58 zák. č. 183/2006 Sb., v pl. znění a ve smyslu metodiky pro vymezování zastavěného území odboru územního plánování MPMR ČR ze dne 27/4 2007 a to k datu 1. 11. 2012. Jako podklad vymezení bylo použito ÚAP ORP Prachatice doplněné o změny v území včetně doplnění zastavěného území na samotách, nacházející se v řešeném území.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- k. ú. Vlachovo Březí: město Vlachovo Březí; rekreační lokalita jihozápadně od města; plochy výroby a skladování severovýchodně od města; plochy směšné výrobní, výroby a skladování východně od města; plocha bydlení u rybníka Vávrovský jihovýchodně od města.
- k. ú. Dachov: sídlo Dachov.
- k. ú. Horní Kožlí: sídlo Horní Kožlí; samoty východně a jižně od sídla; plocha výroby a skladování jižně od sídla - přiléhá na hranici sousedního k. ú. Dachov.
- k. ú. Dolní Kožlí: sídlo Dolní Kožlí; plochy rekreace jihozápadně a severně od sídla.
- k. ú. Chocholatá Lhota: sídlo Chocholatá Lhota.
- k. ú. Mojkov: sídlo Mojkov.
- k. ú. Uhřice: sídlo Uhřice; plocha rekreace jihozápadně od sídla; plocha bydlení východně od sídla; plocha ekofarmy jižně od sídla. Sídlo Doubrava a plochy rekreace východně od sídla Doubrava.

ZDŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy apod. Plochy chráněné v rámci ÚSES, tvoří kostru ekologické stability krajiny. Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území.

Charakteristickým znakem řešeného území je značný rozsah a počet prvků, chráněných podle zákona o ochraně památek i o ochraně přírody. Svým rozsahem pokrývají téměř celé řešené území.

HODNOTY URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ

Území řešeného územním plánem má vysokou dochovanou urbanistickou a architektonickou hodnotu. Z hlediska architektonických hodnot v území je potřeba respektovat zejména nemovité kulturní památky v území. v rámci návrhu ÚP byly vymezeny i další hodnoty přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě sídel, harmonii v území, které nepožívají zákonné ochrany památkové péče a které je třeba chránit. Územní plán chrání dominanty území i historickou zástavbu sídel a plynule na ni navazuje s vymezením zastavitelných ploch.

Nemovité kulturní památky

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za významné kulturní hodnoty území, které jsou územním plánem zachovány a respektovány.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v části vstupní limity využití území.

Archeologické lokality

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

Ve správním území obce Vlachovo Březí se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. v ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

Jejich výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v části vstupní limity využití území.

Nejhodnotnější zástavba

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby jednotlivých sídel, dané především charakterem zástavby historických intravilánů a památkově chráněných objektů. Nejhodnotnější území se vyznačující typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby.

Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

HODNOTY PŘÍRODNÍ

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty území patří památné stromy, registrované významné krajinné prvky, kamenné liniové zídky a terasy a všechny významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy). Je zde navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, a formou podmínek využití území příslušných způsobů využití ploch. Stávající přírodní hodnoty je třeba chránit a citlivě rozvíjet. Západní část řešeného území je obklopena lesy, vodní plochy a toky mají přírodní charakter. Krajinu v okolí města Vlachovo Březí je možné označit za antropogenní a místy je harmonická. Umožňují se dřevinné výsadby okolo polních cest (po zpracování konkrétních projektů).

Územní systém ekologické stability

ÚSES je krajinotvorný program, jehož úkolem je zvýšení ekologické stability od nejmenších celků až po celoevropské sítě. Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. v lokalitách ÚSES je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. v těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby v nezastavěném území (dopravní a technická infrastruktura).

Významné krajinné prvky

Dělí se na významné krajinné prvky ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled, nebo přispívají k udržení její stability. Jedná se o alej věkovitých stromů, převážně lip, podél křížové cesty a městský park u hřbitova ve Vlachově Březí.

Památné stromy

V řešeném území se nachází dva památné stromy, které jsou na židovském hřbitově ve Vlachově Březí. Jedná se o *javor mléč* a *jasan ztepilý*. Stáří těchto stromů se odhaduje okolo 250 let a jejich výška přesahuje 24 m.

HODNOTY CIVILIZAČNÍ

Civilizační hodnoty v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura sídel jako je napojení na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci, středotlaký plynovod a dopravní napojení na okolí. Dále je to nadmístní technická infrastruktura (vysokotlaký plynovod).

Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury, zajištění jejího další rozvoje, možností pracovních příležitostí a v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, rekreaci apod.

ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné. Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití.

V návrhové části jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavy.

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

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

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

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

Podmínky využití území stanovené územním plánem

Celková zastavěnost plochy

Ve výroku je definována celková zastavěnost plochy. k těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. z tohoto důvodu je v návrhu ÚP regulováno maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

Velikost stavebních pozemků

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova.

V návrhu je regulována velikost stavebních pozemků. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter, a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

V návrhu je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. v převážné části sídel se nacházejí přízemní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat.

ZDŮVODNĚNÍ CELKOVÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z historického vývoje sídel, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj., tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavitelným územím s cílem zajištění její ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Územní plán navrhuje přirozený rozvoj řešeného území. Cílem územního plánování stanoveným stavebním zákonem je ochrana krajiny ve veřejném zájmu, ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Základem přijatého řešení je koncepce založená na veřejném zájmu na zhodnocení kvalit území. Koordinace veřejných a soukromých zájmů v území upřednostňuje zájmy veřejné v případech, kde by soukromý zájem byl v rozporu se zájmy veřejnými. Řeší tedy koordinaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využívání s cílem jejich optimálního využití a na základě potřeb vyplývajících z demografických ukazatelů vymezuje plochy pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, výrobu a veřejnou infrastrukturu při zachování krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území.

Pro uplatňování celkové urbanistické koncepce řešení územního plánu Vlachovo Březí při rozhodování v území jsou definovány tyto priority:

- respektování, tj. ochrana a rozvoj kulturních a historických hodnot a specifických přírodních podmínek území;
- návrh optimálního způsobu využívání i prostorového uspořádání ve všech částech řešených sídel a celého správního území jako nástroj pro vyvážený rozvoj území;
- vymezením jasně definovaných zastavitelných ploch (hranice zastavěného území a zastavitelných ploch) s cílem omezit negativní vlivy urbanizace;
- návrh řešení všech systémů technické infrastruktury, které jsou podmínkou pro další rozvoj sídel;
- řešení ochrany území proti krizovým situacím návrhem opatření pro potřeby civilní ochrany;

- stabilizování podílu sídelní zeleně a její propojení do uceleného systému se zelení stávající a zelení v nezastavitelném území;

Územní rozvoj sídel je výrazně omezen limity veřejné, zejména technické infrastruktury, které představují elektrické vedení VN a vedení VTL, a dále zvýšenou ochranou kvalitní zemědělské půdy. Územní plán je tak zpracován v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly respektovány a chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území.

Návrhové plochy jsou směrovány především do okrajových částí sídel, do ploch s nejmenší mírou omezení a s logickými vazbami na dopravní a technickou infrastrukturu. Pro dostavbu proluk byly vybrány pouze takové plochy, ve kterých je míra narušení případnou novou výstavbou přijatelná s ohledem na zachování hodnot posuzovaných lokalit.

Byly stanoveny zásady využívání území - zejména prostřednictvím podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zásady prostorového řešení dalšího rozvoje obce a zásady rozvoje jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využívání.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ (B)

Na základě požadavků byly navrženy plochy pro bydlení (s možností víceúčelového využití), umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které jednotlivá sídla v území pro zástavbu poskytují. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak stane v aktuální době, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech. v územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro funkci bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převážná část ploch bydlení je soustředěna v oblasti Vlachova Březí v prolukách a po obvodě města v návaznosti na zastavěné území. Další větší plochy pro rodinné domy jsou navrženy v sídlech Dachov, Horní Kožlí. Ve všech sídlech jsou nově vymezené lokality situovány do okrajových klidových poloh s perspektivou dalšího rozvoje.

PLOCHY REKREACE (R)

Turistická atraktivita území je zhodnocena stávající sítí turistických a cyklistických tras (viz. koordinační výkres). Rekreační funkce je v řešeném území rozvinuta v různých formách. Je zde zastoupena rekreací soukromou ve formě chat a chalup. Tento způsob rekreace je velmi oblíbený, proto se v ÚP připouští využít pro rozvoj rekreace plochy nevyhovující k jiné zástavbě. Jedná se o svažité, méně osluněné, hlukem obtěžované plochy, apod. v souvislosti s výrazným podílem bytů v bytových domech je ve městě stálý zájem o založení nových lokalit pro drobné zahrádkářské hospodaření pro vlastní spotřebu. v ÚP jsou vymezeny nové plochy pro rekreaci především v místech stávající rekreace. Tato koncepce přispívá k dobrému rekreačnímu využití území při zachování jeho vysoké kvality.

- **PLOCHY REKREACE - soukromá zeleň (RZ)**

  V severní části města Vlachovo Březí je vymezen návrh pro soukromou zeleň. Jedná se pouze o jednu lokalitu z celého řešeného území, ke které je z důvodu potřeby odlišné (přísnější) regulace od ostatních ploch rekreace přiřazen přívlastek „soukromá zeleň“. Plocha se RZ se nalézá v těsné blízkosti kulturních a přírodních hodnot území. Je situovaná do městské památkové zóny, jižní hranicí řešené lokality tvoří registrovaný krajinný prvek „Lipové stromořadí podél křížové cesty“ a v její těsné blízkosti se nachází barokní kaple sv. Ducha. Z toho důvodu zde není žádoucí výstavba pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanské vybavení, či výrobu a skladování. v předchozí schválené ÚPD je toto území vymezeno jako nezastavitelné - plocha veřejné zeleně. S majitelem pozemku byly projednány důvody ochrany a po společné dohodě ÚP Vlachovo Březí předkládá nový záměr, a to, že lokalita bude koncipována pouze jako okrasná zahrada s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)

V zastavěném území města se nachází objekty občanské vybavenosti. v souladu s potřebami města zahrnuje stavby pro školství, sport, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, spoje, služby nevýrobního charakteru, obchody a veřejné stravování, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro správu a řízení, církevní objekty, hřbitov a stavby pro požární bezpečnost. Nedílnou součástí by měla být zeleň v rozsahu odpovídajícím estetickým a hygienickým potřebám, zpravidla je to min. 20% plochy. Odstavné plochy pro automobily se musí zřizovat v rámci jednotlivých pozemků občanské vybavenosti v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace. Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizovány, nepředpokládá se změna jejich využití, ale zároveň se nevylučují potřebné změny a doplnění mezi jednotlivými druhy občanského vybavení. Vzhledem k tomu, že je neustálý pohyb v komercionalizaci občanské vybavenosti a v konkrétní provozní náplni, nejsou v územním plánu rozlišovány plochy veřejné vybavenosti a komerčních zařízení. S rostoucím počtem obyvatel budou narůstat i nároky, a proto je stále třeba hledat další možnosti rozšíření nabídky. ÚP samostatně nevymezuje plochy pro občanskou

vybavenost, protože vybavenost menšího rozsahu je možno umisťovat i v plochách s jiným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných ve Vlachovo Březí.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

Veřejná prostranství vytváří urbanistickou kostru území, slouží pro obsluhu území, krátkodobou rekreaci občanů, situování veřejné zeleně a dětských hřišť. Stávající veřejná prostranství jsou územně stabilizovaná. Nové plochy veřejných prostranství ÚP vymezuje pro umožnění obsluhy rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, posílení vazeb a propojení zeleně sídel s okolní krajinnou zelení, jako doprovodná zeleň kolem silnic a izolační zeleň pro pohledové odclonění ploch technického vybavení, výroby a skladování a ploch smíšené výroby a jako odpočinkové plochy.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Jsou respektovány stabilizované plochy, které se nacházejí v centru města. Důvodem vymezení nových ploch smíšených je zachování pestrosti a mnohostrannosti způsobu využití centra jako jedné z priorit fungování města. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití připouštějí celou škálu možností využití, které je s bydlením slučitelné. Ve Vlachovo Březí jsou plochy smíšené obytné navrženy v prolukách města u koupaliště, v sídle Mojkov je situovaná lokalita ve východní části v návaznosti na zastavěné území.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VS)

Jedná se o plochy, které vytvářejí riziko narušení životního prostředí nejen samotnou výrobou, ale i jejími druhotnými dopady. v řešeném území je zastoupeno několik výrobních a skladovacích areálů. Jedná se vesměs o provozovny výroby středních a malých firem. Stávající plochy výroby jsou územně stabilizovány, jejich využití je v některých případech omezeno relativní blízkostí obytných ploch. Dostatečným návrhem ploch pro výrobu a skladování jsou zajištěny předpoklady pro místní pracovní příležitosti. Tyto plochy většinou navazují na zastavěné území a rozšiřují plochy se stejným způsobem využitím. Návrhy mají dobré podmínky na napojení dopravní i technickou infrastrukturu a nebudou tedy vyžadovat podstatné investice do nové infrastruktury. Podmínky využití jsou pro stávající i nové plochy výroby navrženy tak, aby umožňovaly variabilní využití areálů nejen pro výrobu zemědělskou (především v sídlech), ale i další typy výroby a skladování, a tím vytvořily podmínky podnikatelských aktivit se zajištěním nových pracovních míst. Rozvoj je však nutno sladit s požadavky hygieny a ochrany životního prostředí a zdravých podmínek pro život obyvatel.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - EKOFARMY (VSe)

Tyto plochy bylo nutno podrobněji rozčlenit z důvodu rozdílného poslání. Území je určeno pro zařízení zemědělské výroby - subjekt intenzivní rostlinné nebo živočišné produkce, jež se specializuje např. na ustájení koní, prodej skotu a ovcí. Ekologicky udržuje a využívá trvalé travní porosty k pastvě. v řešeném území je zastoupena jedna plocha pro ekofarmu v k. ú. Uhřice. Územním plánem je vymezena nová plocha v sídle Horní Kožlí.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (SV)

Na těchto plochách je možné umisťovat drobnou výrobu, skladování a služby spojené s komerčními účely. Jedná se zejména o výrobu lokálního významu, služby všeho druhu, sklady a maloobchodní a obchodní provozovny. Územní plán podporuje podnikatelské aktivity ve vymezených plochách smíšených výrobních (zabezpečuje plochy pro tzv. střední podnikatelské aktivity, spojené s obchodní činností), dobře dopravně obslužných a zajištěných technickou infrastrukturou, které současné nezvýší v krajině zátěž půdy. Pro tento způsob využívání je vymezena jedna plocha ve Vlachovo Březí. Územně stabilizované plochy se nachází ve východním a jižním okraji města.

ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (DI)

Územní plán stávající dopravní stavby a zařízení respektuje, zlepšuje jejich parametry, funkčně je rozvíjí a doplňuje. Navržena je plocha pro dopravní koridor DI 43 - jako východní obchvat města Vlachova Březí a plocha územní rezervy (DI-R) pro dopravní infrastrukturu pro případný odklon silnice III/14410 Vlachovo Březí - Dolní Nakvasovice. *Podrobněji viz kapitola g. Zdůvodnění dopravní infrastruktury.*

ROZVOJ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

V rámci rozšiřování zástavby se v ÚP vymezují nové plochy pro realizaci čistíren odpadních vod. *Podrobněji viz kapitola g. Zdůvodnění technické infrastruktury.*

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INRASTRUKTURY

SILNIČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází silnice:

II/144 Husinec - Vlachovo Březí

Silnice II/144 prochází sídlem Vlachovo Březí. Dopravní význam této spojnice (Husinec - Volyně) je mírně nadregionální, zejména pro spojení Prachatice - Volyně. ÚP předkládá návrh přeložky pro silnici II/144 (D34) a to z důvodu vyřešení nevhodného průtahu silnice městem. Územní plán vymezuje pro tuto silnici plochu

(DI 43), která bude sloužit jako východní obchvat města Vlachova Březí. Ten odvede část dopravy z centra města mimo obytnou zástavbu. Tím bude snížena expozice obyvatel emisím z výfukových plynů. V případě realizace tohoto obchvatu bude stávající trasa silnice II/144 změněna na komunikaci místní.

III/1449 Vlachovo Březí - Chocholatá Lhota - silnice III. třídy III/ 14418

III/1448 Vlachovo Březí - Lipovice - silnice III. třídy III/ 14124

III/14410 Vlachovo Březí - Dolní Nakvasovice - Zálezly - Lčovice - silnice I. třídy I/4

Na silnici III/14410 se napojuje ve městě Vlachovo Březí silnice III/14415 směr Libotyně - Radhostice - Budilov - Hradčany - Čkyně. v severní části řešeného území se na silnici III/14410 napojuje silnice III/1446 Vlachovo Březí - Chocholatá Lhota - Strunkovice nad Blanicí. Na silnici III/14415 se napojuje silnice III/14411 - sjezd do sídla Úhřice.

Do řešeného území zasahuje v jihozápadní části nepatrný úsek silnice II/145 Netolice - Husinec - Vimperk. z této silnice je veden sjezd silnice III/ 14525 do sídla Dolní Kožlí.

Trasy silnic III. tříd se dají považovat za územně stabilizované, jejich případné úpravy se budou týkat zlepšení technického stavu tras, nebo případných rozšíření.

Z výše popsaných tras silnic, které propojují jednotlivá sídla, je patrné, že obslužnost území je z dopravního hlediska zabezpečena dostatečně. Na průtahu sídly jsou trasy silnic v relativně dobrém stavu, chybějí zde téměř ve všech případech chodníky. Pro úpravu parametrů těchto silnic, popř. zřízení pěších komunikací a ukládání inženýrských sítí, jsou územním plánem vymezeny graficky *neznázorněné* územní rezervy. Naopak je zde navržená plocha územní rezervy dopravní infrastruktury (DI-R) pro případný odklon silnice III/14410 Vlachovo Březí - Dolní Nakvasovice. Navržená plocha dopravní infrastruktury je vymezena pro územní rezervu z důvodu ochrany území pro její budoucí výstavbu. Do doby realizace záměru, bude ponecháno stávající využití území a nebude dovolena další výstavba v území zasaženém územní rezervou. Silnice II. a III. třídy jsou doplněny sítí místních a účelových komunikací využívané jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmé z grafické části. Tyto komunikace mají v současné době z větší části (alespoň v zastavěné části sídla) bezprašný povrch, šířku vozovky 3 - 6 m. v rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. v navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranství.

U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnic II. a III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. v rámci následujících stavebních řízeních je nutno posoudit toto případné zasažení a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření na náklady investora budoucí výstavby.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V současné době se na území města Vlachovo Březí nachází jedna čerpací stanice pohonných hmot, několik parkovišť a řadové garáže. Parkování a garážování vozidel obyvatel je zabezpečeno vesměs na vlastních pozemcích obytných budov, případně v hromadných garážích. Stavební úřad by ani napříště neměl povolit stavbu ani jednoho obytného domu, či souboru, který by neměl svoji výhledovou garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku. U případných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

HROMADNÁ DOPRAVA

Hromadná doprava osob je zajištěna autobusy. v současné době představuje autobusová relativně dobré možnosti dopravního spojení obce. Obtížnější je situace ve dnech pracovního volna a pracovního klidu. Vlastní autobusové nádraží ve městě není, tuto funkci v podstatě plní zastávky umístěné na náměstí.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

Na přiložené tabulce a zákresem isofon v Koordinačním výkresu je kvantifikován hluk ze silniční dopravy podél silnic II. a III. třídy. Ve výpočtu je použito hodnot dopravního zatížení z celostátního sčítání dopravy (ŘSD ČR Praha 2005). Hluk z dopravy je vypočten s výhledem do roku 2025 za pomoci růstových koeficientů ŘSD ČR. Je třeba mít na vědomí fakt, že hodnoty isofon získané tímto výpočtem jsou pouze orientační a pro přesné posouzení by bylo zapotřebí provést měření.

Hluk ze silniční dopravy - ÚP Vlachovo Březí (výhled do r. 2025)						
číslo	úsek		Isofona L_{AEQ} (dB)			
			pohltivý terén (dB)		odrazivý terén (dB)	
			50	60	50	60
II/144	2-3850	extravilán	116	30	423	66
		intravilán	88	22	300	44
	2-3858	extravilán	123	33	474	73
II/145	2-1590	extravilán	110	32	462	71
		intravilán	84	21	287	42
III/1446	2-4470	extravilán	12	0	18	0
		intravilán	-	-	-	-

TURISTIKA A CYKLOTURISTIKA

Řešeným územím probíhá:

- ***Cyklotrasa 1075: Vlachovo Březí - Dub - Bavorov - Vodňany - Protivín***
- ***Cyklotrasa 1249: Budilov - Radhostice - Doubrava - Vlachovo Březí***
- ***Cyklotrasa 121: Zálesy - Dolní Nakvasovice - Vlachovo Březí - Husinec - Prachatice***
- ***Cyklotrasa 1110: Vlachovo Březí - Strunkovice nad Blanicí - Kratochvíle - Netolice***
- ***Zelená turistická trasa: Dolní Kožlí - Vlachovo Březí***
- ***Modrá turistická trasa: Bohumilice - Štítkov - Mařský vrch - Běleč - Mojkov - Horní a Dolní Kožlí - Chlumany - Husinec Vitějovice***
- ***Žlutá turistická trasa: Šár - Libotyně - Uhřice - Vlachovo Březí***

Pro případné doplnění systému turistickými a cykloturistickými trasami není třeba v rámci ÚP navrhovat žádná řešení, neboť je možné beze změny využit plochy s rozdílným způsobem využití a lze je rovněž trasovat po stávajících místních a účelových komunikacích, přes veřejná prostranství, zemědělské i lesní plochy. Připouští se rozšiřování doplňkových zařízení v jejich okolí (odpočívadla, občerstvení, informační tabule, atd.).

ZDŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Zájmové území patří do povodí Blanice a levostranných přítoků této řeky. Jedná se o Libotyňský potok se svými bezejmennými přítoky (čhp 1-08-03-36) protékající od západu k východu jižně pod sídlem Uhřice, Doubrava a jižním okrajem zástavby Vlachovo Březí. Chocholatá Lhota patří do povodí Lipovského potoka (čhp 1-08-03-39), který protéká východně pod zástavbou a tvoří pravostranný přítok Libotyňský potoka. Mojkov, Horní Kožlí a Dachov patří do povodí Němčického potoka (čhp 1-08-03-23), který pramení jižně pod Mojkovem a tvoří levostranný přítok Blanice. Dolní Kožlí patří do povodí Drozdovského potoka (čhp 1-08-03-28), který pramení pod Pěčnovem a tvoří opět levostranný přítok Blanice.

Toky nemají vyhlášeno záplavové území, Blanice do zájmového území nezasahuje. V rámci protipovodňových opatření bylo na Libotyňském potoce v zastavěném území Vlachova Březí stanoveno záplavové území.

V zájmovém území je několik menších vodních ploch lokálního významu, soustava rybníků je na Libotyňském potoce a jeho severním bezejmenném přítoku ve Vlachově Březí a v jeho okolí. v každém ze sídel nebo v jeho blízkosti je alespoň jedna vodní plocha mimo sídla Horní Kožlí. Město Vlachovo Březí má koupaliště. Na Libotyňském potoce nad městem Vlachovo Březí je vybudováno přehrazení pro zachytávání plavoucích nečistot při zvýšených vodních stavech.

Navržené řešení:

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podmínkou pro další vývoj je zachování současného, částečně přírodního charakteru území kolem toku. i nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se umožňují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. v případě častějších výskytů přívalových dešťů se umožňují zřizovat záchytné stoky pro svedení těchto srážek.

Pro zlepšení protipovodňové ochrany území se na Libotyňském potoce západně na hranici zájmového území navrhuje protipovodňové opatření pro retenci povodňových průtoků z povodí suchý poldr. v grafické části značen indexem PO1.

V sídle Horní Kožlí se navrhuje požární nádrž (V 78).

Zásobování pitnou vodou

Město Vlachovo Březí (510 - 615 m n. m.) je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, jehož provozovatel je Město Vlachovo Březí. Jedná se o původní vodovod z roku 1920 s následnými rekonstrukcemi
a rozšířením do roku 1970. Původním zdrojem vody vodovodu je 12 kopaných studní v lokalitě Za Horou (Vyšohaj) západně od obce v nadmořské výšce 615 m n. m. Terén prameniště je svažitý, zatravněný, s roztroušenými porosty. Studny jsou provedeny jako neúplné, s celkovou kapacitou 5.0 l/s. Systém je propojen do vodojemu 43 m^3 (602.20/600.20) nad spotřebištěm. Zdroje mají vyhlášeno ochranné pásmo (1986) v celkové ploše 38.1 ha. Prameniště bylo v roce 1995 poničené povodní a v roce 1997 rekonstruováno. Dalším zdrojem vody vodovodu je prameniště Hradiště tvořené 6 využívanými vrty v nivě podél Libotyňského potoka, které byly zřízeny v letech 1972 - 1974 jako posílení původních zdrojů. Vrty jsou hloubky 24-28 m, s celkovou vydatností 5.63 l/s. Ze zdrojů je voda čerpána do nového vodojemu 100 + 150 m^3 (601.80/598.50) v blízkosti původního, vodojemy jsou propojeny. Zdroje mají vyhlášeno ochranné pásmo v celkové ploše 4.6 ha. Voda je upravována. Z vodojemů je dopravována do spotřebiště gravitačně. Spotřebiště tvoří jedno tlakové pásmo. Na vodovod je napojena téměř celá zástavba. Vodovodní síť je z LT 80-100, z PE 63-160 a OPC 6/4. Zemědělský areál má vlastní vodovodní systém se zdroji (5 studní s vydatností 1.1 l/s) s ochrannými pásmy a vodojemem (150+30 m^3, cca 577 m n. m.) severozápadně nad městem v prostoru Pod duby.

Sídlo Dachov (720 - 740 m n. m.) je z části zásobováno pitnou vodou z místního vodovodu ve správě města Vlachovo Březí. Zdrojem vody je studna s akumulací umístěná v silnici a s gravitačním nátokem do místa spotřeby. Ostatní obyvatelé využívají dvě obecní studny.

Sídlo Dolní Kožlí (730 - 755 m n. m.) je zásobováno pitnou vodou z místního vodovodu ve vlastnictví i správě osadníků.

Sídlo Doubrava (690 - 715 m n. m.) nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní zdroje a místní vodovodní systémy. v sídle jsou dvě obecní studny.

Sídlo Horní Kožlí (780 - 830 m n. m.) nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní zdroje a místní vodovodní systémy. v sídle jsou dvě obecní studny s individuálními rozvody vody.

Sídlo Chocholatá Lhota (520 - 545 m n. m.) je zásobováno pitnou vodou z místního vodovodu ve vlastnictví i správě ZD Chlumany. Zdrojem vody jsou dvě studny severovýchodně od osady, z kterých je voda čerpána přes spotřebiště a zemědělský areál do vodojemu jihozápadně od osady.

Sídlo Mojkov (810 - 830 m n. m.) je zásobováno pitnou vodou z místního vodovodu (zdroje, vodojem) ve vlastnictví i správě osadníků. Vodovod je v nevyhovujícím stavu.

Sídlo Uhřice (735 - 765 m n. m.) nemá vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní zdroje a místní vodovodní systémy. v sídle jsou tři obecní studny.

Zdroje požární vody

Zdroji požární vody pro město a jednotlivá sídla budou i nadále místní vodní plochy a toky a vodovodem pro veřejnou potřebu. v sídlech, kde se nenachází žádné větší vodní plochy a není zde vybudován ani veřejný vodovod, je umožněno s doplněním malých nádrží pro potřebu požární vody. v navržených podmínkách je umožněno řešit tyto zdroje na všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Navržené řešení:

Zásobování města **Vlachovo Březí** pitnou vodou vyhovuje. Navrhuje se dostavba stávající vodovodní sítě v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Je nutné řešit situaci posílením vodních zdrojů a rekonstrukcí vodovodu, zejména starší potrubí litinové a asfaltojutované za nové tenkostěnné plastové potrubí.

S ohledem na navrhovanou zástavbu nad kótou cca 580 m n. m. na severním okraji města je navrženo horní tlakové pásmo s vlastním vodojemem. Toto pásmo resp. nový vodojem (cca 615 m n. m.) bude napojeno samostatným výtlačným řadem ze stávajících vodojemů. Navrhovaná zástavba na jižním okraji města nad kótou cca 580 m n. m. bude zásobována pitnou vodou opět jako horní tlakové pásmo, ale z AT stanice v tomto území. Pro zástavbu u ČOV pod kótou cca 530 m n. m. bude tlak redukován individuálně.

V sídle **Dachov** se navrhuje výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Budou využity 2 stávající vrty na severozápadě obce a zřízen nový vodojem. Stávající studna s akumulací nebude po tento vodovod využívána. Nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům.

Zásobování osady **Dolní Kožlí** pitnou vodou bude zachováno. Nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům.

V sídle **Doubrava** se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody a místní vodovody.

V sídle **Horní Kožlí** se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody a místní vodovody.

Zásobování sídla **Chocholatá Lhota** pitnou vodou bude zachováno. Navrhuje se výměna ocelových vodovodních řadů a rozšíření vodovodní sítě. Předpokládá se, že majitelem vodovodního systému bude město Vlachovo Březí.

V sídle **Mojkov** se navrhuje výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu. Budou využity 2 stávající vrty na západě obce a zřízen nový vodojem. Stávající vodojem bude zrušen. Nová vodovodní síť je navržena v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům.

V sídle **Uhřice** se neuvažuje s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé budou využívat i nadále stávající individuální zdroje pitné vody a místní vodovody.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. v sídle Mojkov však Plán rozvoje nenavrhuje výstavbu vodovodního systémy a zásobování pitnou vodou doporučuje individuální.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Město **Vlachovo Březí** má vybudovanou gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu, která je ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vybudována na převážné části sídla z potrubí BT, KT, PVC a Sarplast DN 300-1000 v celkové délce pře 10 km. Na síti jsou 3 odlehčovací komory. Původní kanalizační síť pochází z let 1910-1940. Takto svedené odpadní vody jsou centrálně čištěny na mechanicko biologické ČOV s oběhovou aktivací (česle, lapák písku, aktivační nádrž, dvě dosazovací nádrže) na jihovýchodním okraji města pod Vávrovským (Novomlýnským) rybníkem. Kapacita ČOV je 1600 EO a byla vybudována v letech 1996 - 1997 s kanalizačním sběračem B, kanalizační sběrač a je z roku 2001. Kal je odvážen na ČOV Prachatice. Odtok vyčištěných vod je do Libotyňského potoka. ČOV nemá stanoveno pásmo ochrany prostředí.

V sídle **Dachov** je vybudována částečná jednotná kanalizace ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění na louku pod osadou. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

V sídle **Dolní Kožlí** je vybudována jednotná kanalizace ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění do strouhy pod osadou. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

Sídlo **Doubrava** nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

V sídle **Horní Kožlí** je vybudována částečná jednotná kanalizace ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění do strouhy pod osadou. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

V sídle **Chocholatá Lhota** je vybudována částečná jednotná kanalizace ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění pod osadou do příkopu. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

V sídle **Mojkov** je vybudována jednotná kanalizace ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění do strouhy pod osadou. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

V sídle **Uhřice** je vybudována částečná jednotná kanalizace ve správě města Vlachovo Březí. Kanalizace je vyústěna bez centrálního čištění pod osadou do příkopu. Odpadní vody jsou předčišťovány v septicích s odtokem do jednotné kanalizace, recipientu nebo podmoku nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek.

Dešťové vody sídel jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků příp. kanalizací sídla do recipientu. Hlavními odpadními vodami sídel jsou splaškové vody z domácností, občanské vybavenosti a rekreace. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

Navržené řešení:

Odkanalizování a čištění odpadních vod města **Vlachovo Březí** je vyhovující. Nová kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům. v případě většího nárůstu obyvatel se navrhuje zvětšení kapacity stávající ČOV.

V sídle **Dachov** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV jihovýchodně pod osadou. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

V sídle Dolní Kožlí je prioritně uvažováno s individuálním čištěním. Výhledově je možné realizovat dostavbu stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a kanalizaci napojit

jižním směrem na kanalizaci obce Pěčnov zakončenou centrální ČOV této obce. ČOV Pěčnov má kapacitu 200 EO, je z roku 2005 a je umístěna na jihovýchodě obce. Její kapacita je pro dnešní stav dostačující (Pěčnov má 132 obyvatel). Vzhledem k tomu, že kapacita ČOV Pěčnov nebude postačovat (dle územního plánu obce Pěčnov se předpokládá zvýšení počtu obyvatel na 270), bude nutno stávající ČOV zkapacitnit.

V sídle **Doubrava** se nenavrhuje výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu a centrální ČOV. Likvidace odpadních vod bude řešena individuálně (bezodtokové jímky, vícekomorové septiky s dočištěním, mikročistírny apod.).

V sídle Horní Kožlí se navrhuje výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a její napojení na navrhovanou centrální ČOV Dachov.

V sídle **Chocholatá Lhota** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

V sídle **Mojkov** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV. Další možností je svedení odpadních vod sídla na navrhovanou kanalizační síť a ČOV Dachov. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

V sídle **Uhřice** se navrhuje dostavba stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové ČOV. Dále se navrhuje postupná výměna stávající kanalizace.

Dešťové vody budou odváděny stávající jednotnou kanalizační sítí a systémem příkopů, struh a propustků do recipientu. Je nutné, aby maximální množství srážkových vod zasakovalo do půdy přirozeným způsobem a minimalizovalo se zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Do doby realizace centrálních čistíren odpadních vod bude způsob čištění odpadních vod prováděn formou domovních ČOV nebo jímku na vyvážení.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. v osadách Dolní Kožlí, Horní Kožlí, Mojkov však Plán rozvoje nenavrhuje výstavbu kanalizačních systémů a likvidaci odpadních vod doporučuje individuální. Jako variantu Plán rozvoje v sídle Mojkov navrhuje odvedení odpadních vod na navrhovanou ČOV Dachov.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

Zásobování elektrickou energií

V řešeném území ÚP Vlachovo Březí prochází vedení VN 22 kV, východně od sídla Vlachovo Březí prochází z jihu na sever stávající vedení VVN 110 kV.

V řešeném území se nacházejí 21 trafostanice (dále jen TS) napájených ze sítě VN 22 kV.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Všechny linky 22 kV jsou na betonových nebo příhradových stožárech.

Vedení NN je trasováno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. v některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. v prostoru výstavby nových objektů se předpokládá kabelizace do země. Nutné bude také zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření příslušného distributora. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na sítě NN dle požadavku.

S ohledem na další ÚPD, kde budou určovány nové plochy pro výstavbu, budou TS posuzovány z hlediska dalšího zatížení a dalších odběrů. v případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Seznam stávajících trafostanic TS:

TS - T1	východně od sídla Chocholatá Lhota - oblast „V dílech“, k. ú. Chocholatá Lhota
TS - T2	západ sídla Chocholatá Lhota, k. ú. Chocholatá Lhota
TS - T3	jižní část sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T4	východní část sídla Vlachovo Březí - uprostřed zemědělského areálu, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T5	východně od sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T6	východní část sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T7	jihozápadní část sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T8	severně od sídla Vlachovo Březí, průmyslová zóna, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T9	severně od sídla Vlachovo Březí, průmyslová zóna, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T10	severní část sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T11	uprostřed sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T12	západní část sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí

TS - T13 jihozápadní část sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T14 západně od sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T15 severozápadně od sídla Vlachovo Březí, k. ú. Vlachovo Březí
TS - T16 severozápadní část sídla Doubrava, k. ú. Uhřice
TS - T17 jihovýchodní okraj sídla Uhřice, k. ú. Uhřice
TS - T18 jižní část sídla Mojkov, k. ú. Mojkov
TS - T19 jižní část sídla Horní Kožlí, k. ú. Horní Kožlí
TS - T20 jižní část sídla Dolní Kožlí, k. ú. Dolní Kožlí
TS - T21 východní část sídla Dachov; k. ú. Dachov

Navržené řešení:

Stávající trafostanice (*dále jen „TS"*) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON Č. Budějovice. Doplňovaná výstavba bude pokryta ze stávajících TS.

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. v případě, že nebudou stávající TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat.

Veřejné osvětlení v nově budovaných lokalitách je vedeno po vlastních stožárech VO. Bude postupně rozšiřováno kabely v zemi s novými rozvody sítě NN. Nové lokality budou napojovány na tuto síť.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V jižní části k. ú. Vlachovo Březí prochází trasa VTL plynovodu, na které je umístěna regulační stanice. Z této stanice je město Vlachovo Březí plynofikováno STL plynovodem. Nové plynovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Ostatní sídla ve správním území obce Vlachovo Březí jsou bez připojení na tento STL plynovod.

Plynofikací obce je dán předpoklad k vytěsňování spalování pevných paliv a tím také k podstatnému zlepšení životního prostředí a omezení úniku škodlivých emisí do ovzduší.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Plynofikací je dán předpoklad k vytěsňování spalování pevných paliv, nejvíce hnědého uhlí horší kvality. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. Územní plán předpokládá zachování stávající soustavy centrálního zásobování teplem, resp. neuvažuje s případným odpojováním objektů od této soustavy. v individuálních zdrojích tepla jsou využívaná různá paliva, přičemž z hlediska počtu převládá v současné době zemní plyn. v území bude využíváno centrálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

CIVILNÍ OCHRANA

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

Návrh ploch pro požadované potřeby:

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

V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, jejímž původcem může být vodní dílo.

- **zóny havarijního plánování.**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

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

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.**

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

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.**

Zajištění evakuace organizuje městský úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech jako např. školských, v ubytovnách, penzionech, tělocvičnách, kulturních domech apod.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.**

Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou MÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou bude zajištěno vodovodem pro veřejnou potřebu a místními vodními plochami.**

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Stavby technické infrastruktury jsou navrženy jako nejvhodnější způsob zajištění základní obsluhy řešeného území. Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury jsou vymezeny z důvodu předcházení a umožnění odstraňování majetkoprávních překážek, ke kterým by mohlo docházet při jejich realizaci.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KÓD	ÚČEL
TI-K1	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod - jižní okraj sídla Uhřice. Umístění vyplývá z účelu stavby, nejnižšího místa s možností odtoku do nejbližšího recipientu, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-K2	Návrh plochy pro čistírnu odpadních vod - severovýchodní část sídla Chocholatá Lhota. Umístění vyplývá z účelu stavby, nejnižšího místa s možností odtoku do nejbližšího recipientu,

	stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-K3	Návrh trasy pro kanalizaci a plocha pro ČOV - jihovýchodně od sídla Mojkov. Umístění vyplývá z účelu stavby, nejnižšího místa s možností odtoku do nejbližšího recipientu, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-K4	Návrh trasy pro kanalizaci a plocha pro ČOV - Dachov. Umístění vyplývá z účelu stavby, nejnižšího místa s možností odtoku do nejbližšího recipientu, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-V1	Návrh trasy pro veřejný vodovod a plocha vodního zdroje - východně od sídla Dolní Kožlí. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Návrh je přizpůsoben trase místní komunikace (veřejně přístupná plocha)
TI-V2	Návrh trasy pro veřejný vodovod a plocha pro vodojem - severní část města Vlachovo Březí. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-V3	Návrh plochy pro automatickou tlakovou stanici - jižní část města Vlachovo Březí. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-V4	Návrh trasy pro veřejný vodovod a plocha pro vodojem - západní část sídla Mojkov. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.
TI-V5	Návrh plochy pro veřejný vodovod a plocha pro vodojem - severozápadně od sídla Dachov. Umístění vyplývá z účelu stavby, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

KÓD	ÚČEL
D1	Návrh plochy přeložky stávající silnice II/144 (dle ZÚR úsek D34), východní obchvat města Vlachovo Březí; z důvodu nevyhovujících parametrů silnice II. třídy, jedná se o místní záměr rozvoje dopravní infrastruktury.
D2	Návrh plochy pro místní komunikace včetně veřejné zeleně, v sídlišti Kavčinec ve východní části města Vlachovo Brez, jedná se o místní záměr dopravní infrastruktury podporující rozvoj území.

NAVRŽENÉ PLOCHY PROTIPOVODŇOVÉHO OPATŘENÍ

KÓD	ÚČEL
PO 1	Protipovodňové opatření - suchý poldr na Libotyňském potoce - západně na hranici řešeného území - nezbytné pro minimalizaci rozsahu možných škod způsobených přírodními katastrofami (před přívalovými dešti a splachem zemědělské půdy).

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

KÓD	ÚČEL
LBK 6	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující biokoridor podél Libotyňského potoka, ve městě Vlachovo Březí a dál jižně na hranici řešeného území. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBC 7	Lokální biocentrum nefunkční na Libotyňském potoku, jihovýchodně od města Vlachovo Březí. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBK 8	Lokální biokoridor nefunkční podél levostranného přítoku Libotyňského potoka, severně a východně od města Vlachovo Březí. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBC 9	Lokální biocentrum nefunkční v místě vodních zdrojů a vodojemu, severně od města Vlachovo Březí. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBK 10	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující funkční biokoridor na okraji lesa, severozápadně od města Vlachovo Březí. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů,

	který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBK 11	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující funkční biokoridor podél drobné vodoteče, západní okraj města Vlachovo březí. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBC 13	Lokální biokoridor nefunkční podél Lipovického potoka, severovýchodně od města Vlachovo Březí na hranici řešeného území. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBK 14	Lokální biokoridor nefunkční - doplňující biokoridor sousedního katastru severně od města Vlachovo Březí, na hranici řešeného území. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBK 21	Lokální biokoridor nefunkční v místě napojení na lokální biocentrum LBC 20, jižně od sídla Uhřice. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.
LBK 24	Lokální biokoridor nefunkční - biokoridor spojující lokální biocentra LBC 23 a LBC 25, jižně od sídla Uhřice, pod silnicí III. třídy. Doplňováním a zlepšováním funkce jednotlivých prvků ÚSES a jejich začleněním do systému ÚSES je možno vytvořit vzájemně propojený soubor ekosystémů, který zajistí udržení přírodní rovnováhy. Bez postupného zlepšování funkce ÚSES nelze zabezpečit trvale urdžitelnou funci krajiny.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

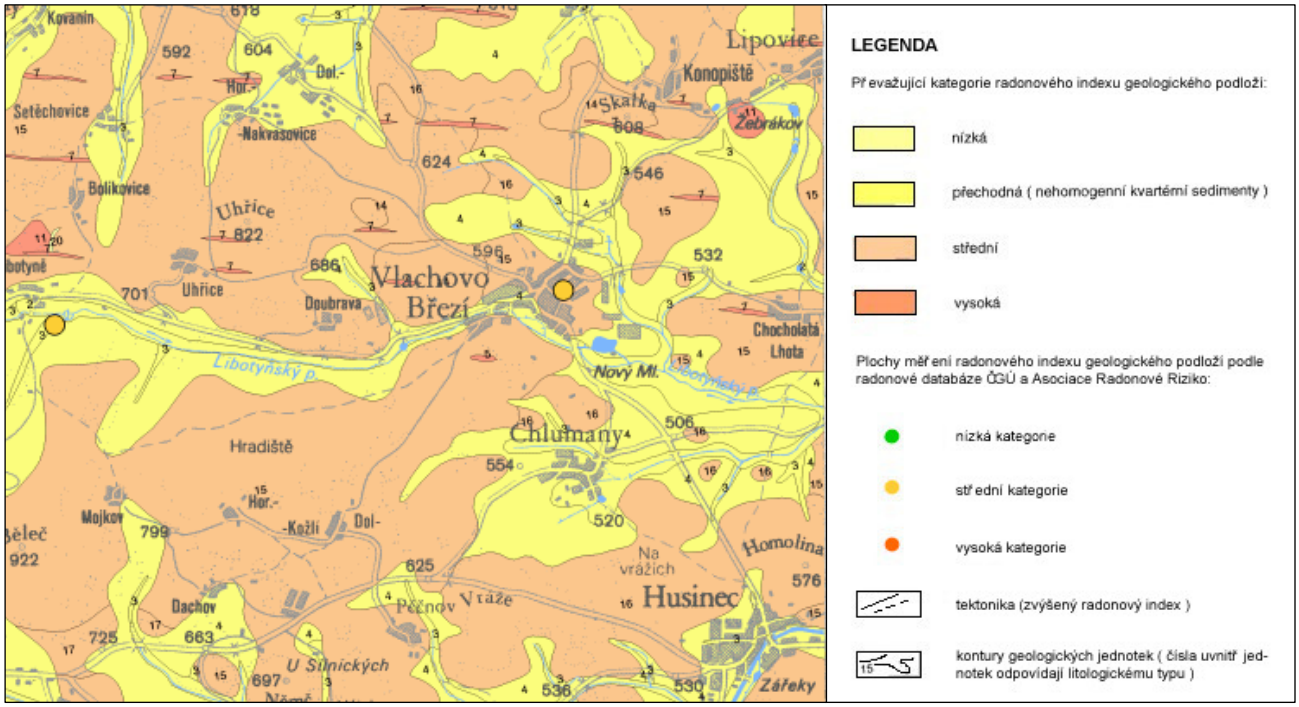
RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V mapě radonového rizika geologického podloží M 1 : 200 000 jsou uvedeny orientační údaje řešeného území.

Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty). Radonové riziko z geologického podloží určuje míru pravděpodobnosti, s jakou je možno očekávat úroveň objemové aktivity radonu v určité geologické jednotce. Hlavním zdrojem radonu, pronikajícího do objektů, jsou horniny v podloží stavby. Zároveň indikuje i míru pozornosti, jakou je nutno věnovat opatřením proti pronikání radonu z podloží u nově stavěných objektů. Převažující kategorie radonového rizika neznamená, že se v určitém typu hornin při měření radonu na stavebním pozemku setkáme pouze s jedinou kategorií radonového rizika. Obvyklým jevem je, že přibližně 20 % až 30 % měření objemové aktivity radonu v daném horninovém typu spadá do jiné kategorie radonového rizika, což je dáno lokálními geologickými podmínkami měřených ploch.

Je tedy zřejmé, že určení kategorie radonového rizika na jednotlivém stavebním pozemku není možno provádět odečtením z mapy jakéhokoliv měřítka, ale pouze měřením radonu v podloží na konkrétním místě tak, aby byly zohledněny lokální, mnohdy velmi proměnlivé geologické podmínky.

Převážná část správního území se nachází ve2. kategorii (střední riziko) radonového rizika z geologického podloží a v přechodné kategorii.



Mapa radonového rizika z geologického podloží

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce řešení krajiny vychází z přírodních podmínek a historických vazeb v území. v řešeném území jsou patrné přírodní kontrasty pestrosti krajinných společenstev. ÚP nezastavitelné území vymezuje jako plochy se samostatným způsobem využití, pro která jsou stanovena opatření formou podmínek využití území. v koncepci uspořádání krajiny je dáván důraz na ochranu a tvorbu krajiny zdůrazněním a ochranou stávajících prvků, jako je roztroušená zeleň v krajině, stromořadí na březích a hrázích rybníku, mokřadní vegetace, početné solitérní dřeviny, nebo polní cesty. Založení nových prvků ÚSES bude přispívat k ozelenění krajiny. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, přírodních památek, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Využití jednotlivých zemědělských ploch je pak plně v řešení majitelů a uživatelů, po dohodě s příslušnými orgány státní správy. Pro zvýraznění prostupnosti krajiny je vhodné v budoucnu zvýraznit polní cesty a některé dominanty výsadbou liniové zeleně nebo jen solitéry u rozcestí apod. Ve volné krajině nejsou navrhovány žádné plochy a stavby s výjimkou ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vodních ploch (rybníků) a ploch, které rozšiřují stávající zastavěné území a dále s výjimkou ploch technické infrastruktury pro čistírny odpadních vod a ploch bydlení B 86, B 90 a B 91v k. ú. Horní Kožlí. Tento princip je uplatněn a je respektován v celém řešeném území.

DRUHY PLOCH V KRAJINĚ

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. Vodní plochy a toky jsou na území obce respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vhodný vegetační porost kolem vodních ploch a toků zlepší estetiku území. ÚP je v sídle Horní Kožlí navržená požární nádrž (V 78).

Plochy lesní (L)

Samostatně jsou vymezovány pro lesnické hospodaření v lesích. v rámci návrhu územního plánu jsou plochy lesní stabilizovány. Oplocovat tyto plochy je možné jen v případě oplocení lesních školek, obor a ochrany porostů před zvěří. Oplocením nesmí být v žádném případě narušena propustnost biokoridorů a funkce biocenter ÚSES nebo snížen či změněn krajinný ráz.

Plochy zemědělské (Z)

Jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Tyto plochy jsou tvořeny především kulturou orná půda a kulturou trvalý travní porost. Rozvojové potřeby obce nelze uspokojit uvnitř zastavěného území, přestože se navrhuje k využívání i volných proluk, bylo nutno přistoupit k překročení hranice zastavěného území. Dále na úkor ploch zemědělských územní plán navrhuje realizaci

územního systému ekologické stability. v zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé plochy orné půdy rozdělit vzrostlou zelení.

Plochy smíšené nezastavěného území (SN)

Tyto plochy příznivě kultivují krajinu. Jedná se o vzrostlé zeleně nelesního charakteru, podmáčené plochy, postagrární lada, dále plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les. v územním plánu je navrženo rozšíření této zóny, a to zejména formou realizace územního systému ekologické stability

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability je přispět k vytvoření ekologicky vyvážené krajiny, v níž je trvale zajištěna možnost využívání vyžadovaných produkčních a mimoprodukčních funkcí.

Biocentra a biokoridory, které vytvářejí prostorový základ územního systému ekologické stability, mají základní úkol - uchování přirozeného genofondu krajiny. Tento úkol však neznamená konzervaci společenstev, ale podporování jejich přirozeného vývoje.

Navržené biokoridory procházejí většinou lesními porosty a porosty podél vodotečí. Perspektivně je třeba tyto liniové porosty upravit na odpovídající skladbu. Vedení biokoridorů maximálně využívá stávající kostru ekologické stability. K doplnění do fungujícího systému jsou však navrženy biokoridory i mimo tyto části území, kde je nutno je vlastně nově založit. Minimální šíře u místních biokoridorů je 15 m.

Biocentra

Biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného nebo přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridory

biokoridory umožňují a podporují migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů v jednotlivých biocentrech. Jedná se především o liniová společenstva. Pro jejich správnou funkci je důležité dodržet šířkové parametry biokoridorů. Biokoridory umožňují trvalou existenci druhů a společenstev krajiny.

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. v místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Interakční prvky jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev. Slouží jim jako potravní základna, místo úkrytu a rozmnožování. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny. Interakční prvky zde představují nejcennější plochy ležící mimo systém ekologické stability.

V územním plánu Vlachovo Březí jsou vymezené prvky ÚSES graficky rozlišeny na funkční a nefunkční z důvodu přehlednosti, které části ekologické stability jsou realizované, a které je naopak třeba dotvořit. Tzn., že funkční prvky ÚSES odpovídají parametrům a jsou jednoznačně vymezené. Nefunkční části biokoridorů jsou navrženy k založení a to např. vhodným doplněním břehového porostu podél vodního toku. Tím bude vytvořena přirozená linie vhodná jako spojnice plně funkčních biocenter. Současná nefunkčnost prvků ÚSES je snížena dlouhodobým využíváním zemědělské půdy a přerušováním místními komunikacemi.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany, pro potřebu provádění údržby vegetace. Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. Navržený protipovodňový poldr (PO 1) bude využíván pro hospodářské a rekreační účely, ale bude i plnit funkci záchytné protipovodňové nádrže pro povrchové vody přitékající Libotyňským potokem od Libotyně.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešené území není významně ohroženo větrnou a vodní erozí. Větrnou a vodní erozí jsou potenciálně ohroženy lehčí půdy uložené na svazích a půdy ležící bezprostředně podél vodních toků. Zmenšováním výměry zemědělsky obdělávané půdy ve prospěch trvalých porostů, a to jak travních, tak i se vzrostlou zelení, jednoznačně přispívá k omezování větrné i vodní eroze. Za další protierozní opatření lze například pokládat snahu o co nejdelší zdržení dešťové vody v území, čemuž napomáhá například obnova mezí, vysazování alejí a větrolamů, zvyšování retenční schopnosti území budováním průlehů, zasakovacích pásů

a záchytných příkopů nebo navracením koryt drobných vodních toků do přírodě blízkého stavu. Obdobně lze pohlížet i na postupné budování územního systému ekologické stability. v záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z louky na ornou půdu.

PROPUSTNOST KRAJINY

Nezbytnou nutností při rozvíjení řešeného území je zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti. Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny je nutné pro volně žijící organismy zakládat prvky ÚSES a pro člověka doplňovat sítě významných pěších propojení a cyklistické infrastruktury, včetně vhodného rozšíření doplňkových zařízení (odpočívadla, informační tabule).

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese. Dle těchto právních předpisů je nutno respektovat stávající zařízení, kulturní a přírodní hodnoty včetně podmínek jejich ochrany.

VODNÍ TOKY A PLOCHY

Významný krajinný prvek.

PLOCHY LESNÍ

Významný krajinný prvek.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Vlachovo Březí zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa. Dle zákona č.289/1995 Sb. je nutno respektovat území v návaznosti na pozemky určené k plnění funkcí lesa - do 50 m. Hlavní i vedlejší stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 50 m od kraje lesa. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa musí být v podrobnější dokumentaci projednány se státní správou lesů, zástavba musí být obrácena k lesnímu porostu nezastavěnou částí pozemku.

PAMÁTNÉ STROMY

Na území Vlachova Březí jsou registrovány památné stromy. Ochranné pásmo památného stromu vymezuje orgán přírody, který památný strom vyhlásil. Pokud tak neučiní, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí.

- **Javor mléč** (Acer platanoides L.) - u židovského hřbitova
- **Jasan ztepilý** (Fraxinus excelsior L.) - u židovského hřbitova

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část. Bližší popis je uveden v tabulkové části, která je spolu se zákresem závaznou částí ÚP. Zpracování místního územního systému ekologické stability (místního ÚSES) je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zapracování do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován.

REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK

V řešeném území se nacházejí registrované významné krajinné prvky.

Číslo	Název	Popis	Část obce
246/2/22673/2007	Lipové stromořadí podél kříž. cesty	Hodnotný porost - kostra zeleně obla.	Vlachovo Březí
246/2/22674/2007	Městský park u hřbitova	Bohatý porost list. a jehlič. stromů	Vlachovo Březí

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

V řešeném území prochází silnice II. a III. třídy. Ochranné pásmo silnice II. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území, ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA

Ve Vlachově Březí se nachází hřbitov s ochranným pásmem 100 m od hranice pozemku. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohli ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost.

MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Historické jádro města Vlachovo Březí je prohlášené městskou památkovou zónou od roku 1995.

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Památkou od:	Část obce	číslo popisné	Památka	Ulice, nám./ umístění
20991 / 3-3868	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	kostel Zvěstování P. Marie	-
22172 / 3-3869	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	kaple sv. Ducha	-
20405 / 3-3873	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	hřbitov	-
23214 / 3-3874	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	židovský hřbitov	-
16541 / 3-3872	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	křížová cesta	-
31079 / 3-3870	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	výklenková kaplička sv. Anny	les Záhorská
40398 / 3-3875	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	socha P. Marie	při kostele
27062 / 3-3876	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	socha sv. Jana Nepomuckého	náměstí
42284 / 3-3858	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	zemědělský dvůr zámecký, z toho jen konírna	-
15917 / 3-3867	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	-	pivovar	-
18993 / 3-3857	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	1	zámek	-
26048 / 3-3863	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	21	kovárna	-
34237 / 3-3866	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	58	děkanství	náměstí
30824 / 3-3862	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	164	venkovská usedlost	Jiráskova
16632 / 3-3865	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	183	měšťanský dům	náměstí
35826 / 3-3859	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	188	měšťanský dům	náměstí
23454 / 3-3860	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	189	měšťanský dům	náměstí
46879 / 3-3861	3. 5. 1958	Vlachovo Březí	312	rodinný dům	Jeronýmova
42149/3-3588	3. 5. 1958	Chocholatá Lhota	1	tvrz	-
22775/3-3541	3. 5. 1958	Dachov	3	venkovská usedlost	-
36312/3-3543	3. 5. 1958	Dolní Kožlí	-	hradiště, archeologické stopy	-
44683/3-3544	3. 5. 1958	Mojkov	-	hradiště, archeologické stopy	-

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

V řešeném území se nachází tyto archeologické lokality:

Pořadové č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Katastr
22-34-20/15	Chocholatá Lhota - tvrz	I	Chocholatá Lhota
22-34-19/7	Dachov - novověké jádro vsi	II	Dachov

22-34-20/12	Hořejší vrch	I	Dolní Kožlí
22-34-20/13	Dolní Kožlí - středověké a novověké jádro vsi	II	Dolní Kožlí
22-34-19/8	Horní Kožlí - středověké a novověké jádro vsi	II	Horní Kožlí
22-34-19/6	Mojkov - středověké a novověké jádro vsi	II	Mojkov
22-34-19/5	Uhřice - středověké a novověké jádro vsi	II	Uhřice u Vlachova Březí
22-34-20/16	Doubrava - novověké jádro vsi	II	Uhřice u Vlachova Březí
22-34-20/1	Pod průhonem	I	Vlachovo Březí
22-34-20/2	středověké a novověké jádro obce	I	Vlachovo Březí
22-34-20/3	Pod průhonem	I	Vlachovo Březí
22-34-20/4	V dubině	I	Vlachovo Březí
22-34-20/5	mezi polohou Na Kavčinci a Novomlýnský	I	Vlachovo Březí

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy Q_{100} na Libotyňském potoce. Veškeré nové stavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správci povodí.

VODNÍ ZDROJE

Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 130/1974 Sb (o vodách).

V řešeném území se nacházejí některé vodní zdroje, které mají vyhlášené ochranné pásmo I. a II. stupně.

OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

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

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

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

- pro VVN nad 35 kV do 110 kV - 12 m
- u napětí od 1kV do 35kV včetně 1. vodiče bez izolace - 7m
- u napětí od 1kV do 35kV včetně 2. vodiče s izolací základní - 2m
- u napětí od 1kV do 35kV včetně 3. závěsná kabelové vedení - 1m
- ochranné pásmo trafostanice činí 7m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODU

V jižní části k. ú. Vlachovo Březí prochází trasa VTL plynovodu, na které je umístěna regulační stanice. Z této stanice je město Vlachovo Březí plynofikováno STL plynovodem.

- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu je 20m na obě strany od půdorysu.
- ochranné pásmo VTL plynovodu je 4m na obě strany od půdorysu.
- ochranné pásmo regulační stanice VTL plynovodu je 4m na všechny strany od půdorysu, pro přílišný detail je zakresleno vč. RS.
- bezpečnostní pásmo regulační stanice je 10m od objektů zástavby.
- ochranné pásmo STL plynovodu je 4m na obě strany od potrubí.

MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hranice negativních vlivů výroby a skladování bude na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). v ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojediněle stavby pro

bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb. Dále je možné umisťovat ojediněle stavby pro ubytování za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ

V řešeném území prochází optický telekomunikační kabel.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č.151/2000 Sb., § 92. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů (listopad 2010) pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Prachatice vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Vlachovo Březí celkem vyváženy.

Nejlépe byl ohodnocen *ekonomický pilíř* (dobré předpoklady pro rozvoj CR, dobrá dopravní poloha vůči hlavním centrům, odpovídající vodohospodářská infrastruktura), následuje *sociální pilíř* (přírůstek počtu obyvatel, dobré podmínky pro bydlení). Nejhůře byl vyhodnocen *environmentální pilíř* (žádný výskyt nerostných surovin, zvýšené riziko povodní, zvýšená hygienická zátěž z dopravy, malá ekologická stabilita území, málo kvalitní zemědělská půda).

Návrh územního plánu podporuje vytvoření podmínek pro všechny tři pilíře udržitelného rozvoje.

Vliv ÚP na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:

- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit;
- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území. Návrh ÚP nově vymezuje územní systém ekologické stability;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které požívají zvláštní ochrany - prvky ÚSES včetně interakčních prvků. v nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- v nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (vymezením protipovodňových opatření, zatravněním, plán ÚSES); cílem je posílit ekologickou stabilitu, zlepšit prostupnost krajiny a omezit riziko vodní eroze
- v rámci zpracování ÚP byly prověřovány různé alternativy umístění rozvojových ploch s ohledem na dopad do ZPF; a to komplexním vyhodnocením celé škály aspektů (dostupnost ploch, náročnost na obsluhu území, krajinný ráz, kvalita zemědělské půdy, zájmy ochrany přírody, apod.). Je předkládáno kompromisní řešení s minimem dopadů do zmíněných oblastí;
- ÚP pro nové zastavitelné plochy (jednotlivé způsoby využití ploch) stanovil podmínky využití území hlavní, přípustné, příp. podmíněně přípustné a nepřípustné činnosti. Jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území;
- zastavěné území je doplňováno s využitím volných přilehlých ploch zemědělské půdy se zřetelem na dokomponování urbanisticky neukončených lokalit;
- ve volné krajině nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy s výjimkou ploch technické infrastruktury pro čistírny odpadních vod a ploch bydlení B90 a B91 v k. ú. Horní Kožlí;
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán navrhuje dostavbu stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby, svedené odpadní vody budou čištěny ve stávající ČOV, nebo nově navržených čistírnách odpadních vod, napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci je řešeno ze stávajících systémů;
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy;
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území řešené územním plánem se nachází několik výrobních areálů, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky využití území, které zamezí zhoršení současné situace, omezí možný plošný růst v blízkosti stávajícího bydlení a předejde možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv ÚP na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:

- navržené řešení otevírá prostor pro další rozvoj, včetně jeho zabezpečení technickou infrastrukturou; úroveň zásobování obce pitnou vodou a napojení obyvatel a ostatních subjektů (i podnikatelských) je dobrá. Územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody a kanalizačních řadů;
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivních rozvojových ploch pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - řemeslná výroba, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.;
- návrh územního plánu zabezpečuje podporu podnikání, cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- vyšší míru registrované nezaměstnanosti územní plán řeší návrhem nových ploch pro výrobní aktivity i zemědělskou výroby a možností využití stávajících hospodářských ploch cestou přestavby zařízení pro smíšené způsoby využití výroby;
- v rámci koncepce dopravní infrastruktury je v souladu se ZÚR Jč Kraje vymezena plocha pro silnici II/144 ve Vlachově Březí. Tím dojde ke snížení dopravní zátěže centrem města a zároveň vznikne možnost dopravního napojení nově vymezených ploch. Zároveň jsou územním plánem navrženy kolem přeložky plochy veřejných prostranství, jež zmírní negativními vlivy z dopravní infrastruktury na přilehlé území.
- snadná dopravní dostupnost vůči větším městům (Prachatice, Vimperk), která nabízí větší možnost pracovních příležitostí.

Vliv ÚP na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:

- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel.
- jsou vytvořeny podmínky pro zvrácení zvyšujícího se věku obyvatel vymezením dostatečně nových ploch pro bydlení. Přírůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru. Požadována je i modernizace stávajícího bytového fondu.
- na příznivé věkové struktuře se podílí i dostatečná občanská vybavenost obce, která minimalizuje emigrační tendence obyvatel obce. Zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v blízkých hlavních centrech;
- ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství a to jednak pro umožnění obsluhy stávajících a rozvojových ploch dopravní a technickou infrastrukturou, pro výsadbu sídelní zeleně a dále jako odpočinkové plochy pro setkávání a oddych občanů;
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajících významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území;
- územní plán vytváří podmínky pro založení nových lokalit pro individuální rekreaci a zahrádkaření, o které je v poslední době větší zájem. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení;
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turisticko rekreačního potenciálu na území Vlachova Březí vyplývajícího přírodního a historického zázemí. Rozsáhla síť pěších i cykloturistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času;
- lze předpokládat, že hlavním zdrojem pracovních příležitostí bude nadále ve větší městech (Prachatice, Vimperk). Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém životním prostředí a krásné přírodě.

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

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

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Vlachvo Březí bylo vyhodnoceno v návrhu územního plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení v dosahu Prachatic pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů za bydlením do větších měst. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám města (rozšíření nabídky ploch bydlení, smíšených obytných, výroby a skladování, rekreace).

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel

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

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL

Ve správním území obce Vlachovo Březí bylo k 1. 1. 2013 hlášeno k trvalému pobytu 1703 obyvatel.

Tabulka předpokládaného nárůstu počtu obyvatel ve správním území obce Vlachovo Březí

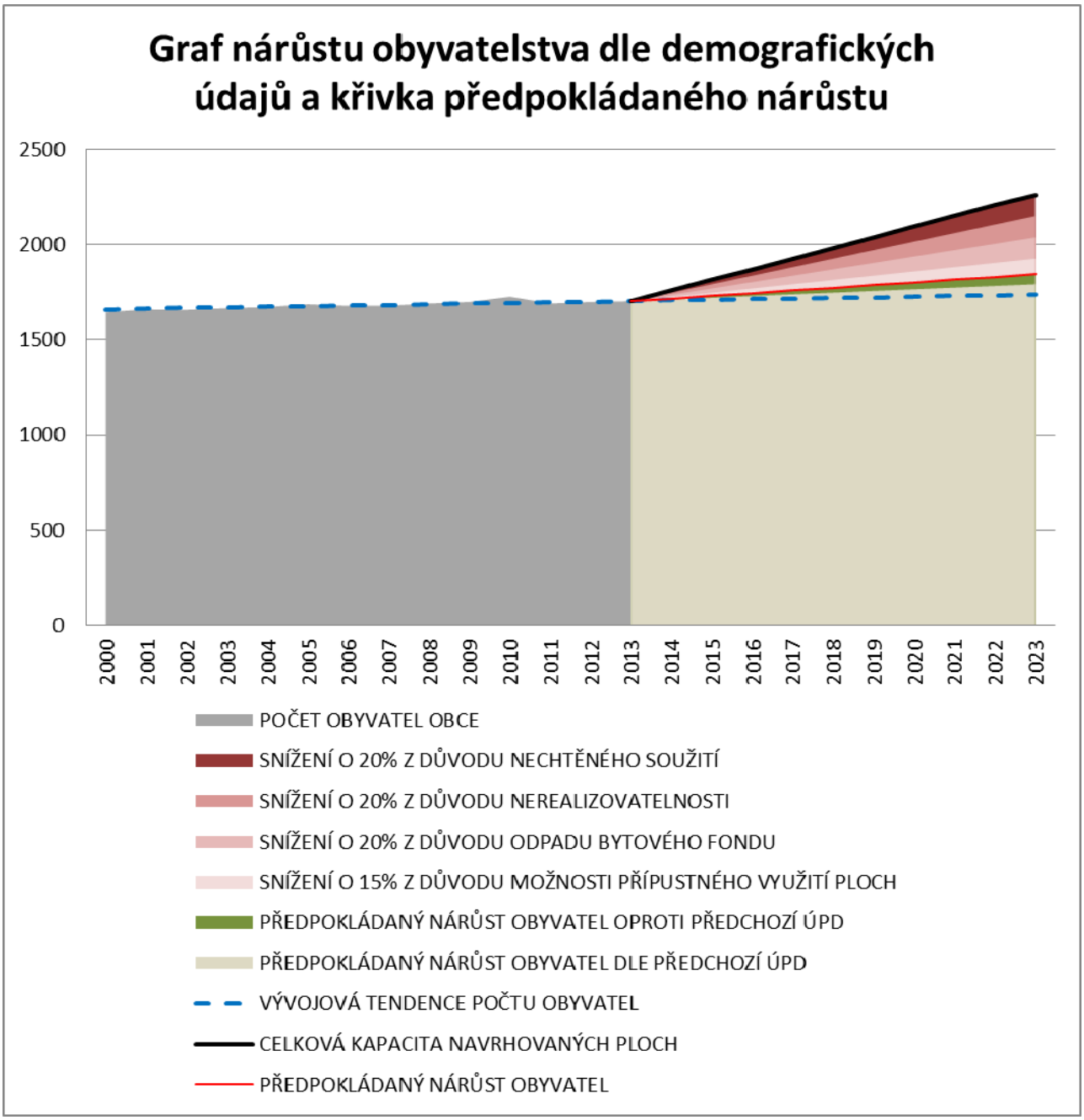
	Plochy navržené v původním ÚPO	Nově navržené plochy v ÚP	CELKEM
zastavitelné plochy bydlení (B)	22,5ha	8,7 ha	31,3 ha
- z toho 20% pro DI a TI	4,5 ha	1,7 ha	6,3 ha
- z toho 20% pro zeleň	4,5 ha	1,7 ha	6,3 ha
- z toho 60% pro B	13,5 ha	5,2 ha	18,8 ha
POČET RD	113	43	156
POČET OBYVATEL	282	109	391
zastavitelné plochy smíšené obytné (SO)	0 ha	0,6 ha	0,6 ha
- z toho 20% pro DI a TI	0 ha	0,1 ha	0,1 ha
- z toho 20% pro zeleň	0 ha	0,1 ha	0,1 ha
- z toho 60% pro SO	0 ha	0,4 ha	0,4 ha
POČET RD	0	5	5
POČET OBYVATEL	0	10	10
CELKEM POČET OBYVATEL	282	118	400

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÉHO NÁRŮSTU POČTU RODINNÝCH DOMŮ A TRVALE ŽIJÍCÍCH OBYVATEL

Pro vyhodnocení je uvažováno, že:

- velikost stavební parcely v zastavitelných plochách
  - bydlení pro 1RD v k. ú. Vlachovo Březí je cca 800m^2 a v ostatních k. ú. 1500 - 1800 m^2,
  - smíšených obytných pro 1RD je cca 800m^2;
- 1 RD = 1 bytová jednotka, tzn., že počet nových bytových jednotek bude v řešeném území
  - u ploch bydlení cca 156,
  - u ploch smíšených obytných cca 5;
- 1 bytová jednotka
  - u ploch bydlení = 2,5 obyvatele, tzn., že počet obyvatel vzroste o cca 391 obyvatel,
  - u ploch smíšených obytných = 2 obyvatele, tzn., že počet obyvatel vzroste o cca 10 obyvatel.

Z toho vyplývá, že odhad nárůstu činí cca 161 rodinných domů a 401 obyvatel v časovém horizontu 10 let.



Zdůvodnění:

POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2000-2013)

- vždy celkový součet k 1. 1. příslušného roku

SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ

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

SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž

zabrání. i přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

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

SNÍŽENÍ O 15% Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

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

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Navržený počet oproti předchozímu ÚPO Vlachova Březí je mírný. V návrhu jsou řešeny nové plochy bydlení a plochy smíšené obytné o celkové rozloze 9,31 ha. Veškeré plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků a mají reálný horizont zastavění. Třída ochrany těchto ploch jsou V., IV., III. a I.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Velkou část předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy z předchozího ÚPO Vlachova Březí. Vzhledem k požadavku na zachování původní koncepce návrhu a obavám z nutnosti hrazení náhrad jsou tyto plochy zachovány v téměř neredukované formě.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do navrženého řešení byly převzaty všechny plochy dle předchozího ÚPO s tím, že nově uvažované zábory ZPF jsou pouze lokální, kterými jsou uspokojeny požadavky místních občanů.

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

Územním plánem Vlachovo Březí nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje JčK.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

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

INVESTICE DO PŮDY

V řešeném území Vlachovo Březí jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Zasahují na rozvojové plochy:

- k. ú. Vlachovo Březí: R 11, B 16, B 17, VP 18, VP 37, VS 39, VS 40, VS 41, VS 42, DI 43, VS 44, VP 45, VS 46, v 47, VS 48, VS 49, VS 63, VS 64, VP 65, B 66, B 98
- k. ú. Chocholatá Lhota: TI 69
- k. ú. Mojkov: B 74, TI 76

- k. ú. Horní Kožlí: V 78, B 79, B 92. B 93, VS 94
- k. ú. Dachov: TI 97

Navrhovanými rozvojovými plochami jsou převážně dotčeny okrajové partie meliorační soustav, kde se nepředpokládá narušení navazujících soustav. Dojde-li však při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do meliorační zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

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

k. ú. Uhřice u Vlachova Březí

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd. ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
1	Plocha bydlení	0,30	0	0,30	0	0	0	0,30	0	0	0	0,24	0,06
		0,23	0	0,23	0	0	0	0,23	0	0	0	0,23	0
2	Plocha bydlení	0,30	0	0,30	0	0	0	0,30	0	0	0	0,11	0,19
4	Plocha bydlení	0,46	0	0,46	0,41	0	0	0	0	0	0	0	0,41
					0	0	0	0,05	0	0	0	0	0,05
5	Plocha bydlení	0,46	0	0,46	0	0	0	0,46	0	0	0	0	0,46
Plochy bydlení celkem		***1,75***	***0***	***1,75***	***0,41***	***0***	***0***	***1,34***	***0***	***0***	***0***	***0,58***	***1,17***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*1,45*	*0*	*1,45*	*0,41*	*0*	*0*	*1,04*	*0*	*0*	*0*	*0,34*	*1,11*
Plochy B - nový zábor - celkem		*0,3*	*0*	*0,3*	*0*	*0*	*0*	*0,3*	*0*	*0*	*0*	*0,24*	*0,06*
6	Plocha rekreace	0,16	0,04	0,12	0	0	0	0,12	0	0	0,05	0	0,07
7	Plocha rekreace	0,13	0,04	0,09	0	0	0	0,09	0	0	0	0	0,09
8	Plocha rekreace	0,33	0	0,33	0	0	0	0,33	0	0	0	0	0,33
Plochy rekreace celkem		***0,62***	***0,08***	***0,54***	***0***	***0***	***0***	***0,54***	***0***	***0***	***0,05***	***0***	***0,49***
Plochy R - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy R - nový zábor - celkem		*0,62*	*0,08*	*0,54*	*0*	*0*	*0*	*0,54*	*0*	*0*	*0,05*	*0*	*0,49*
3	Plocha technické infrastruktury	0,12	0	0,12	0	0	0	0,12	0	0	0	0	0,12
Plochy technické infrastruktury celkem		***0,12***	***0***	***0,12***	***0***	***0***	***0***	***0,12***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,12***

Plochy TI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy TI - nový zábor - celkem	*0,12*	*0*	*0,12*	*0*	*0*	*0*	*0,12*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,12*
ZÁBOR CELKEM	***2,49***	***0,08***	***2,41***	***0,41***	***0***	***0***	***2,00***	***0***	***0***	***0,05***	***0,58***	***1,78***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	*1,45*	*0*	*1,45*	*0,41*	*0*	*0*	*1,04*	*0*	*0*	*0*	*0,34*	*1,11*
Celkem nový zábor	*1,04*	*0,08*	*0,96*	*0*	*0*	*0*	*0,96*	*0*	*0*	*0,05*	*0,24*	*0,67*

k. ú. Vlachovo Březí

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd-ělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
9	Plocha bydlení	0,40	0	0,40	0	0,40	0	0	0	0	0	0	0,40
13	Plocha bydlení	0,34	0,07	0,27	0,21	0	0	0	0	0	0	0	0,21
					0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06
15	Plocha bydlení	1,91	0,02	1,89	0,14	0	0	0	0	0	0	0	0,14
					0	0	0	1,75	0	0	0	0	1,75
16	Plocha bydlení	0,17	0	0,17	0	0	0	0,17	0	0	0	0	0,17
17	Plocha bydlení	1,89	0	1,89	0	0	0	1,89	0	0	0	0	1,89
19	Plocha bydlení	0,22	0	0,22	0	0,15	0	0	0	0	0	0	0,15
					0	0	0	0,07	0	0	0	0	0,07
		0,37	0	0,37	0	0	0	0,37	0	0	0	0	0,37
20	Plocha bydlení	0,17	0	0,17	0	0,17	0	0	0	0	0	0	0,17
23	Plocha bydlení	0,66	0	0,66	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0,12
					0	0,05	0	0	0	0	0	0	0,05
					0	0	0	0,49	0	0	0	0	0,49
		1,83	0	1,83	0	0,34	0	0	0	0	0	0	0,34
					0	0	0	1,49	0	0	0	0	1,49

24	Plocha bydlení	1,80	0	1,80	1,10	0	0	0	0	0	0	0	1,10
					0	0	0	0,70	0	0	0	0	0,70
26	Plocha bydlení	0,68	0	0,68	0	0,68	0	0	0	0	0	0	0,68
27	Plocha bydlení	0,41	0	0,41	0	0,38	0	0	0	0	0	0	0,38
					0	0	0	0,03	0	0	0	0	0,03
28	Plocha bydlení	0,34	0	0,34	0	0,34	0	0	0	0	0	0	0,34
30	Plocha bydlení	1,20	0	1,20	1,20	0	0	0	0	0	1,20	0	0
35	Plocha bydlení	0,28	0	0,28	0	0,28	0	0	0	0	0,28	0	0
36	Plocha bydlení												
		0,19	0	0,19	0	0	0	0,19	0	0	0,19	0	0
38	Plocha bydlení	2,07	0	2,07	0	0	2,07	0	0,16	0	1,91	0	0
55	Plocha bydlení	0,05	0	0,05	0,05	0	0	0	0	0	0,05	0	0
		0,42	0,40	0,02	0,02	0	0	0	0	0	0,02	0	0
60	Plocha bydlení	0,93	0,01	0,92	0	0,79	0	0	0	0	0,79	0	0
					0	0	0	0,13	0	0	0,13	0	0
		0,64	0,01	0,63	0,57	0	0	0	0	0	0,57	0	0
					0	0	0	0,06	0	0	0,06	0	0
66	Plocha bydlení	0,91	0	0,91	0,20	0	0	0	0	0	0,20	0	0
					0	0	0	0,71	0	0	0,71	0	0
98	Plocha bydlení	0,24	0	0,24	0	0	0	0,24	0	0	0,24	0	0
104	Plocha bydlení	1,95	0	1,95	0	0,05	1,90	0	0	0	1,95	0	0
106	Plocha bydlení	0,37	0	0,37	0,37	0	0	0	0,20	0	0,17	0	0
Plochy bydlení celkem		***20,44***	***0,51***	***19,93***	***3,98***	***3,63***	***3,97***	***8,35***	***0,36***	***0***	***8,47***	***0***	***11,10***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*13,34*	*0,50*	*12, 84*	*2,14*	*1,86*	*3,97*	*4,87*	*0,36*	*0*	*7,55*	*0*	*4,93*
Plochy B - nový zábor - celkem		*7,10*	*0,01*	*7,09*	*1,84*	*1,77*	*0*	*3,48*	*0*	*0*	*0,92*	*0*	*6,17*
11	Plocha rekreace	0,73	0,01	0,72	0	0	0	0,72	0	0	0	0	0,72
56	Plocha rekreace	1,10	0	1,10	0	0	0	1,10	0	0	1,10	0	0
99	Plocha rekreace	1,05	0	1,05	0	1,05	0	0	0,63	0	0,42	0	0

Plochy rekreace celkem		***2,88***	***0,01***	***2,87***	***0***	***1,05***	***0***	***1,82***	***0,63***	***0***	***1,52***	***0***	***0,72***
Plochy R - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*2,15*	*0*	*2,15*	*0*	*1,05*	*0*	*1,10*	*0,63*	*0*	*1,52*	*0*	*0*
Plochy R - nový zábor - celkem		*0,73*	*0,01*	*0,72*	*0*	*0*	*0*	*0,72*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,72*
47	Plocha vodní a vodohospodářská	0,53	0	0,53	0	0	0	0,53	0,53	0	0	0	0
Plocha vodní a vodohospodářská celkem		***0,53***	***0***	***0,53***	***0***	***0***	***0***	***0,53***	***0,53***	***0***	***0***	***0***	***0***
Plochy V - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy V - nový zábor - celkem		*0,53*	*0*	*0,53*	*0*	*0*	*0*	*0,53*	*0,53*	*0*	*0*	*0*	*0*
43	Plocha dopravní infrastruktury	2,57	0,55	2,02	1,10	0	0	0	0,02	0	1,08	0	0
					0	0,57	0	0	0,07	0,44	0,06	0	0
					0	0	0,04	0	0	0,04	0	0	0
					0	0	0	0,31	0,04	0,07	0,20	0	0
		0,86	0	0,86	0,47	0	0	0	0,03	0	0,44	0	0
					0	0,15	0	0	0,14	0	0,01	0	0
					0	0	0	0,24	0,01	0	0,23	0	0
Plochy dopravní infrastruktury celkem		***3,43***	***0,55***	***2,88***	***1,57***	***0,72***	***0,04***	***0,55***	***0,31***	***0,55***	***2,02***	***0***	***0***
Plochy DI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0,86*	*0*	*0,86*	*0,47*	*0,15*	*0*	*0,24*	*0,18*	*0*	*0,68*	*0*	*0*
Plochy DI - nový zábor - celkem		2,57	*0,55*	*2,02*	*1,10*	*0,57*	*0,04*	*0,31*	*0,13*	*0,55*	*1,34*	*0*	*0*
14	Plochy veřejných prostranství	0,43	0,01	0,42	0,07	0	0	0	0	0	0	0	0,07
					0	0	0	0,35	0	0	0	0	0,35

18	Plochy veřejných prostranství	0,38	0,05	0,33	0	0	0	0,33	0	0	0	0	0,33
21	Plochy veřejných prostranství	1,04	0	1,04	0	0,22	0	0	0	0	0	0	0,22
					0	0	0	0,82	0	0	0	0	0,82
		0,06	0	0,06	0	0	0	0,06	0	0	0	0	0,06
29	Plochy veřejných prostranství	0,52	0,07	0,45	0	0,45	0	0	0	0	0	0	0,45
34	Plochy veřejných prostranství	3,90	0,12	3,78	0	1,80	0	0	0	0	1,73	0	0,07
					0	0	0	1,98	0	0	1,68	0	0,30
37	Plochy veřejných prostranství	1,83	0,42	1,41	0	1,07	0	0	0,04	0	1,03	0	0
					0	0	0,34	0	0	0	0,34	0	0
		0,26	0,09	0,17	0	0	0	0,17	0,03	0	0,14	0	0
45	Plochy veřejných prostranství	0,10	0	0,10	0	0	0	0,10	0,04	0	0,06	0	0
57	Plochy veřejných prostranství	0,25	0,01	0,24	0,20	0	0	0	0	0	0,20	0	0
					0	0	0	0,04	0	0	0,04	0	0
		0,02	0,01	0,01	0,01	0	0	0	0	0	0,01	0	0
58	Plochy veřejných prostranství	0,08	0	0,08	0	0,08	0	0	0,07	0	0,01	0	0
		0,05	0	0,05	0	0,05	0	0	0,04	0	0,01	0	0
65	Plochy veřejných prostranství	0,08	0	0,08	0	0	0	0,08	0	0	0,08	0	0
103	Plochy veřejných prostranství	0,23	0,06	0,17	0	0	0	0,17	0	0	0,17	0	0
107	Plochy veřejných prostranství	0,08	0	0,08	0,08	0	0	0	0,03	0	0,05	0	0
Plochy veřejných prostranství celkem		***9,31***	***0,84***	***8,47***	***0,36***	***3,67***	***0,34***	***4,10***	***0,25***	***0***	***5,55***	***0***	***2,67***
Plochy VP - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*6,45*	*0,56*	*5,89*	*0,16*	*2,92*	*0,34*	*2,47*	*0,11*	*0*	*4,93*	*0*	*0,85*
Plochy VP - nový zábor - celkem		*2,86*	*0,28*	*2,58*	*0,20*	*0,75*	*0*	*1,63*	*0,14*	*0*	*0,62*	*0*	*1,82*

12	Plocha smíšená obytná	0,34	0	0,34	0	0,24	0	0	0	0	0	0	0,24
					0	0	0	0,10	0	0	0	0	0,10
Plocha smíšená obytná celkem		***0,34***	***0***	***0,34***	***0***	***0,24***	***0***	***0,10***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,34***
Plochy SO - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy SO - nový zábor - celkem		*0,34*	*0*	*0,34*	*0*	*0,24*	*0*	*0,10*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,34*
39	Plochy výroby a skladování	2,40	0	2,40	2,40	0	0	0	2,17	0	0,23	0	0
40	Plochy výroby a skladování	1,12	0,05	1,07	1,07	0	0	0	0	0	1,07	0	0
41	Plochy výroby a skladování	0,23	0	0,23	0,23	0	0	0	0	0	0,23	0	0
		0,31	0	0,31	0,31	0	0	0	0	0	0,31	0	0
42	Plochy výroby a skladování	1,08	0	1,08	0	0	0	1,08	0	0	1,08	0	0
		3,66	0	3,66	0	0	0	3,66	0	0	3,66	0	0
44	Plochy výroby a skladování	0,28	0	0,28	0	0	0	0,28	0,18	0	0,10	0	0
46	Plochy výroby a skladování	6,81	0,28	6,53	0	0	0	6,24	1,22	0	5,02	0	0
					0	0,29	0	0	0,26	0	0,03	0	0
48	Plochy výroby a skladování	0,10	0	0,10	0	0	0	0,10	0,10	0	0	0	0
49	Plochy výroby a skladování	7,35	0,33	7,02	6,18	0	0	0	0	0	5,41	0	0,77
					0	0,04	0	0	0,01	0	0,03	0	0
					0	0	0	0,80	0	0	0,80	0	0
62	Plochy výroby a skladování	2,39	0	2,39	0	0	0	1,11	1,00	0	0,11	0	0
					0	1,28	0	0	1,23	0	0,05	0	0
63	Plochy výroby a skladování	0,17	0	0,17	0,03	0	0	0	0	0	0,02	0	0,01
					0	0	0	0,14	0	0	0,14	0	0
64	Plochy výroby a skladování	1,75	0,03	1,72	1,39	0	0	0	0,53	0,03	0,83	0	0
					0	0	0	0,33	0,16	0,03	0,14	0	0
		1,03	0	1,03	1,03	0	0	0	0,03	1,00	0	0	0

100	Plochy výroby a skladování	1,41	0,04	1,37	1,37	0	0	0	0	0	1,37	0	0
Plochy výroby a skladování celkem		***30,09***	***0,73***	***29,36***	***14,01***	***1,61***	***0***	***13,74***	***6,89***	***1,06***	***20,63***	***0***	***0,78***
Plochy VS - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*26,93*	*0,7*	*26,23*	*12,39*	*1,61*	*0*	*12,23*	*6,1*	*1*	*18,35*	*0*	*0,78*
Plochy VS - nový zábor - celkem		*3,16*	*0,03*	*3,13*	*1,62*	*0*	*0*	*1,51*	*0,79*	*0,06*	*2,28*	*0*	*0*
ZÁBOR CELKEM		***67,02***	***2,64***	***64,38***	***19,92***	***10,92***	***4,35***	***29,19***	***8,97***	***1,61***	***38,19***	***0***	***15,61***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		*49,73*	*1,76*	*47,97*	*15,16*	*7,59*	*4,31*	*20,91*	*7,38*	*1,00*	*33,03*	*0*	*6,56*
Celkem nový zábor		*17,29*	*0,88*	*16,41*	*4,76*	*3,33*	*0,04*	*8,28*	*1,59*	*0,61*	*5,16*	*0*	*9,05*

Lokality (31, 32, 33, 50, 51, 52, 53, 54, 59, 105 a 108) nebyly vyhodnoceny z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení a plochy smíšené obytné, kde převládá funkce bydlení nebo o lokality s výměrou do 2 000 m² v zastavěném území.

Lokality (22, 53, 54, 105) nebyly vyhodnoceny z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o přestavbové plochy.

k. ú. Chocholatá Lhota

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd-ělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
67	Plocha bydlení	0,71	0	0,71	0,71	0	0	0	0	0	0,71	0	0
70	Plocha bydlení	0,22	0	0,22	0	0	0	0,22	0,13	0	0,09	0	0
Plochy bydlení celkem		***0,93***	***0***	***0,93***	***0,71***	***0***	***0***	***0,22***	***0,13***	***0***	***0,80***	***0***	***0***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0,93*	*0*	*0,93*	*0,71*	*0*	*0*	*0,22*	*0,13*	*0*	*0,80*	*0*	*0*
Plochy B - nový zábor - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*

69	Plocha technické infrastruktury	0,45	0	0,45	0,45	0	0	0	0	0	0,45	0	0
Plochy technické infrastruktury celkem		***0,45***	***0***	***0,45***	***0,45***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,45***	***0***	***0***
Plochy TI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy TI - nový zábor - celkem		*0,45*	*0*	*0,45*	*0,45*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,45*	*0*	*0*
ZÁBOR CELKEM		***1,38***	***0***	***1,38***	***1,16***	*0*	*0*	***0,22***	***0,13***	***0***	***1,25***	*0*	*0*
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		*0,93*	*0*	*0,93*	*0,71*	*0*	*0*	*0,22*	*0,13*	*0*	*0,80*	*0*	*0*
Celkem nový zábor		*0,45*	*0*	*0,45*	*0,45*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,45*	*0*	*0*

Lokalita (71) nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochu bydlení v zastavěném území.

k. ú. Mojkov

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd-ělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
72	Plocha bydlení	0,34	0	0,34	0	0	0	0,34	0	0	0,34	0	0
74	Plocha bydlení	1,41	0,14	1,27	0	0	0	1,27	0	0	1,27	0	0
75	Plocha bydlení	0,78	0,06	0,72	0	0	0	0,72	0	0	0,72	0	0
Plochy bydlení celkem		***2,53***	***0***	***2,33***	0	0	0	***2,33***	0	0	***2,33***	0	0
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*2,19*	*0,20*	*1,99*	0	0	0	*1,99*	0	0	*1,99*	0	0
Plochy B - nový zábor - celkem		*0,34*	*0*	*0,34*	*0*	*0*	*0*	*0,34*	*0*	*0*	*0,34*	*0*	*0*
73	Plocha smíšená obytná	0,24	0	0,24	0	0	0	0,24	0	0	0,24	0	0
Plocha smíšená obytná celkem		*0,24*	*0*	*0,24*	*0*	*0*	*0*	*0,24*	*0*	*0*	*0,24*	*0*	*0*

Plochy SO - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy SO - nový zábor - celkem		*0,24*	*0*	*0,24*	*0*	*0*	*0*	*0,24*	*0*	*0*	*0,24*	*0*	*0*
76	Plocha technické infrastruktury	0,13	0	0,13	0	0	0	0,13	0	0	0,13	0	0
Plochy technické infrastruktury celkem		***0,13***	***0***	***0,13***	***0***	***0***	***0***	***0,13***	***0***	***0***	***0,13***	***0***	***0***
Plochy TI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy TI - nový zábor - celkem		*0,13*	*0*	*0,13*	*0*	*0*	*0*	*0,13*	*0*	*0*	*0,13*	*0*	*0*
ZÁBOR CELKEM		***2,90***	***0,20***	***2,70***	*0*	*0*	*0*	*2,70*	*0*	*0*	*2,70*	*0*	*0*
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		*2,19*	*0,20*	*1,99*	*0*	*0*	*0*	*1,99*	*0*	*0*	*1,99*	*0*	*0*
Celkem nový zábor		*0,71*	*0*	*0,71*	*0*	*0*	*0*	*0,71*	*0*	*0*	*0,71*	*0*	*0*

k. ú. Horní Kožlí

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd-ělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
79	Plocha bydlení	1,20	0,64	0,56	0	0	0	0,56	0	0	0	0,40	0,16
83	Plocha bydlení	0,28	0,28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	Plocha bydlení	0,20	0,02	0,18	0	0	0	0,18	0	0	0,17	0	0,01
90	Plocha bydlení	0,22	0	0,22	0	0	0	0,22	0	0	0,22	0	0
91	Plocha bydlení	0,23	0	0,23	0	0	0	0,23	0	0	0	0	0,23
92	Plocha bydlení	0,56	0	0,56	0	0	0	0,56	0	0	0	0,35	0,21
93	Plocha bydlení	0,19	0,04	0,15	0	0	0	0,15	0	0	0	0,14	0,01

Plochy bydlení celkem		***2,88***	***0,98***	***1,9***	***0***	***0***	***0***	***1,9***	***0***	***0***	***0,39***	***0,89***	***0,62***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*2,18*	*0,68*	*1,5*	*0*	*0*	*0*	*1,5*	*0*	*0*	*0*	*0,89*	*0,61*
Plochy B - nový zábor - celkem		*0,70*	*0,30*	*0,40*	*0*	*0*	*0*	*0,40*	*0*	*0*	*0,39*	*0*	*0,01*
94	Plocha výroby a skladování	0,30	*0*	0,30	*0*	*0*	*0*	*0,30*	*0*	*0*	*0*	0,29	0,01
Plocha výroby a skladování celkem		***0,30***	***0***	***0,30***	***0***	***0***	***0***	***0,30***	***0***	***0***	***0***	***0,29***	***0,01***
Plochy VS - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0,30*	*0*	*0,30*	*0*	*0*	*0*	*0,30*	*0*	*0*	*0*	*0,29*	*0,01*
Plochy VS - nový zábor - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
84	Plocha výroby a skladování - ekofarma	0,27	0	0,27	0	0	0	0,27	0	0	0	0	0,27
Plochy výroby a skladování - ekofarma celkem		***0,27***	***0***	***0,27***	***0***	***0***	***0***	***0,27***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,27***
Plochy VSe - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy VSe - nový zábor - celkem		*0,27*	*0*	*0,27*	*0*	*0*	*0*	*0,27*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,27*
78	Plocha vodní a vodohospodářská	0,01	0,01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy vodní a vodohospodářská celkem		***0,01***	***0,01***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Plochy v - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0,01*	*0,01*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy v - nový zábor - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*

ZÁBOR CELKEM	***3,46***	***0,99***	***2,47***	***0***	***0***	***0***	***2,47***	***0***	***0***	***0,39***	***1,18***	***0,90***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	*2,49*	*0,69*	*1,8*	*0*	*0*	*0*	*1,8*	*0*	*0*	*0*	*1,18*	*0,62*
Celkem nový zábor	*0,97*	*0,3*	*0,67*	*0*	*0*	*0*	*0,67*	*0*	*0*	*0,39*	*0*	*0,28*

k. ú. Dolní Kožlí

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd-ělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
87	Plocha bydlení	0,55	0,08	0,47	0	0	0	0,47	0	0	0	0	0,47
89	Plocha bydlení	0,40	0	0,40	0	0	0	0,40	0	0	0	0	0,40
Plochy bydlení celkem		***0,95***	***0,08***	***0,87***	***0***	***0***	***0***	***0,87***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,87***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0,95*	*0,08*	*0,87*	*0*	*0*	*0*	*0,87*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,87*
Plochy B - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁBOR CELKEM		***0,95***	***0,08***	***0,87***	***0***	***0***	***0***	***0,87***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,87***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		*0,95*	*0,08*	*0,87*	*0*	*0*	*0*	*0,87*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,87*
Celkem nový zábor		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*

k. ú. Dachov

Čís. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměd-ělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
95	Plocha bydlení	1,49	0,06	1,43	0	0	0	1,43	0	0	0	0	1,43
96	Plocha bydlení	0,29	0,06	0,23	0	0	0	0,23	0	0	0	0	0,23

Plochy bydlení celkem		***1,78***	***0,12***	***1,66***	***0***	***0***	***0***	***1,66***	***0***	***0***	***0***	***0***	***1,66***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*1,49*	0,06	1,43	0	0	0	1,43	0	0	0	0	1,43
Plochy B - nový zábor - celkem		*0,29*	*0,06*	*0,23*	*0*	*0*	*0*	*0,23*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,23*
97	Plocha technické infrastruktury	0,06	0	0,06	0,06	0	0	0	0	0	0	0,02	0,04
Plochy technické infrastruktury celkem		***0,06***	***0***	***0,06***	***0,06***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,02***	***0,04***
Plochy TI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy TI - nový zábor - celkem		*0,06*	*0*	*0,06*	*0,06*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,02*	*0,04*
ZÁBOR CELKEM		***1,84***	***0,12***	***1,72***	***0,06***	***0***	***0***	***1,66***	***0***	***0***	***0***	***0,02***	***1,70***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		*1,49*	0,06	1,43	0	0	0	1,43	0	0	0	0	1,43
Celkem nový zábor		*0,35*	*0,06*	*0,29*	*0,06*	*0*	*0*	*0,23*	*0*	*0*	*0*	*0,02*	*0,27*

Zábor ZPF dle funkčního využití

Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezeměděl. ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy bydlení celkem	***31,26***	***1,89***	***29,37***	***5,10***	***3,63***	***3,97***	***16,67***	***0,49***	***0***	***11,99***	***1,47***	***15,42***
Plochy B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*22,53*	*1,52*	*21,01*	*3,26*	*1,86*	*3,97*	*11,92*	*0,49*	*0*	*10,34*	*1,23*	*8,95*
Plochy B - nový zábor - celkem	*8,73*	*0,37*	*8,36*	*1,84*	*1,77*	*0*	*4,75*	*0*	*0*	*1,65*	*0,24*	*6,47*

Plochy rekreace celkem	***3,50***	***0,09***	***3,41***	***0***	***1,05***	***0***	***2,36***	***0,63***	***0***	***1,57***	***0***	***1,21***
Plochy R - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*2,15*	*0*	*2,15*	*0*	*1,05*	*0*	*1,10*	*0,63*	*0*	*1,52*	*0*	*0*
Plochy R - nový zábor - celkem	*1,35*	*0,09*	*1,26*	*0*	*0*	*0*	*1,26*	*0*	*0*	*0,05*	*0*	*1,21*
Plochy vodní a vodohospodářská celkem	***0,54***	***0,01***	***0,53***	***0***	***0***	***0***	***0,53***	***0,53***	***0***	***0***	***0***	***0***
Plochy V - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*0,01*	*0,01*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy V - nový zábor - celkem	*0,53*	*0*	*0,53*	*0*	*0*	*0*	*0,53*	*0,53*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy dopravní infrastruktury celkem	***3,43***	***0,55***	***2,88***	***1,57***	***0,72***	***0,04***	***0,55***	***0,31***	***0,55***	***2,02***	***0***	***0***
Plochy DI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*0,86*	*0*	*0,86*	*0,47*	*0,15*	*0*	*0,24*	*0,18*	*0*	*0,68*	*0*	*0*
Plochy DI - nový zábor - celkem	*2,57*	*0,55*	*2,02*	*1,10*	*0,57*	*0,04*	*0,31*	*0,13*	*0,55*	*1,34*	*0*	*0*
Plochy veřejných prostranství celkem	***9,31***	***0,84***	***8,47***	***0,36***	***3,67***	***0,34***	***4,1***	***0,25***	***0***	***5,55***	***0***	***2,67***
Plochy VP - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*6,45*	*0,56*	*5,89*	*0,16*	*2,92*	*0,34*	*2,47*	*0,11*	*0*	*4,93*	*0*	*0,85*
Plochy VP - nový zábor - celkem	*2,86*	*0,28*	*2,58*	*0,20*	*0,75*	*0*	*1,63*	*0,14*	*0*	*0,62*	*0*	*1,82*
Plochy smíšené obytné celkem	***0,58***	***0***	***0,58***	***0***	***0,24***	***0***	***0,34***	***0***	***0***	***0,24***	***0***	***0,34***
Plochy SO - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*

Plochy SO - nový zábor - celkem	0,58	0	0,58	0	0,24	0	0,34	0	0	0,24	0	0,34
Plochy technické infrastruktury celkem	***0,76***	***0***	***0,76***	***0,51***	***0***	***0***	***0,25***	***0***	***0***	***0,58***	***0,02***	***0,16***
Plochy TI - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy TI - nový zábor - celkem	*0,76*	*0*	*0,76*	*0,51*	*0*	*0*	*0,25*	*0*	*0*	*0,58*	*0,02*	*0,16*
Plocha výroby a skladování celkem	***30,39***	***0,73***	***29,66***	***14,01***	***1,61***	***0***	***14,04***	***6,89***	***1,06***	***20,63***	***0,29***	***0,79***
Plochy VS - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*27,23*	*0,70*	*26,53*	*12,39*	*1,61*	*0*	*12,53*	*6,10*	*1,00*	*18,35*	*0,29*	*0,79*
Plochy VS - nový zábor - celkem	*3,16*	*0,03*	*3,13*	*1,62*	*0*	*0*	*1,51*	*0,79*	*0,06*	*2,28*	*0*	*0*
Plochy výroby a skladování - ekofarma celkem	***0,27***	***0***	***0,27***	***0***	***0***	***0***	***0,27***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0,27***
Plochy VSe - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Plochy VSe - nový zábor - celkem	*0,27*	*0*	*0,27*	*0*	*0*	*0*	*0,27*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0,27*
ZÁBOR CELKEM	***80,04***	***4,11***	***75,93***	***21,55***	***10,92***	***4,35***	***39,11***	***9,1***	***1,61***	***42,58***	***1,78***	***20,86***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	*59,23*	*2,79*	*56,44*	*16,28*	*7,59*	*4,31*	*28,26*	*7,51*	*1*	*35,82*	*1,52*	*10,59*
Celkem nový zábor	*20,81*	*1,32*	*19,49*	*5,27*	*3,33*	*0,04*	*10,85*	*1,59*	*0,61*	*6,76*	*0,26*	*10,27*

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	***100***	***12,0***	***2,1***	***56,1***	***2,3***	***27,5***
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	*74,3*	*9,9*	*1,3*	*47,2*	*2,0*	*14,0*
Celkem nový zábor	*25,7*	*2,1*	*0,8*	*8,9*	*0,3*	*13,5*

ZDŮVODNĚNÍ

Územní plán respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Zastavitelné plochy jsou do územního plánu navrhovány s ohledem na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru, ale zároveň jsou navrženy tak, aby novým využitím těchto ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Pro rozsáhlejší plochy je stanovena podmínka na zpracování územní studie, která na základě konkrétní představy řešení ploch specifikuje zábory ZPF.

Záměrem územního plánu je navrhnout takové řešení, aby půdy nejvyšších tříd ochrany byly odnímány v co nejnižší možné míře. Proto je většina záborů (téměř 86 %) realizována na zemědělské půdě s třídou ochrany III. (56,1%), IV. (2,3%) a V. (27,5%). Zbývající část návrhů (14%) je situována na půdě s třídou ochrany I. (12%) a II. (2%).

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch je podrobněji popsáno níže:

k. ú. Uhřice u Vlachova Březí

Lokalita 1: Plocha bydlení se nachází v jižní části sídla Uhřice a navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do IV. a V. třídy ochrany, s převážně podprůměrnou produkční schopností s jen omezenou ochranou. Má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla již částečně vyhodnocena předchozí ÚPD.

Lokalita 2: Plocha bydlení se nachází v jižní části sídla Uhřice a navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do IV. a V. třídy ochrany, to jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností. Má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 3: Plocha technické infrastruktury (čistírna odpadních vod) se nachází jižně od sídla Uhřice. Jedná se o stavbu veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Zábor je prováděn na půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 4: Plocha bydlení se nachází v severozápadní části sídla Doubrava a navazuje na zastavěné území. Má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor je prováděn na půdě s V. třídou ochrany. Plocha byla vyhodnocena již předchozích ÚPD.

Lokalita 5: Plocha bydlení se nachází v severní části sídla Doubrava a navazuje na zastavěné území. Má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Zábor je prováděn na půdě s V. třídou ochrany. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 6: Plocha rekreace se nachází jihovýchodně od sídla Doubrava a navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do III. a V. třídy ochrany, část leží na nezemědělské půdě. Má vazbu na dopravní infrastrukturu a rozšiřuje stávající plochu rekreace západním směrem.

Lokalita 7: Plocha rekreace se nachází jihovýchodně od sídla Doubrava a navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití, které rozšiřuje východním směrem. Plocha se nachází na půdách s V. třídou ochrany, malá část je na nezemědělské půdě.

Lokalita 8: Plocha rekreace se nachází východně od sídla Doubrava a navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití, které rozšiřuje. Plocha se nachází na nekvalitních půdách s V. třídou ochrany.

k. ú. Vlachovo Březí

Lokalita 9: Plocha bydlení se nachází na západním okraji města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 11: Plocha rekreace se nachází jihozápadně od města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany.

Lokalita 12: Plocha smíšená obytná se nachází na západním okraji města Vlachovo Březí, v blízkosti koupaliště a rekreační oblasti. Lokalita navazuje na zastavěné území a je zařazena do V. třídy ochrany.

Lokalita 13: Plocha bydlení se nachází na západním okraji města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany, malá část leží na nezemědělské půdě. Má dobré napojení na infrastrukturu. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 14: Plocha veřejných prostranství se nachází v západní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Je součástí plochy bydlení s označením 15. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 15: Plocha bydlení se nachází v západní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 16: Plocha bydlení se nachází v západní části města Vlachovo Březí, navazuje na zastavěné území. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 17: Plocha bydlení se nachází v jihozápadní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita 18: Plocha veřejných prostranství se nachází v jihozápadní části města Vlachovo Březí a je součástí plochy bydlení s označením 17. Lokalita je zařazena do V. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě.

Lokalita 19: Plocha bydlení se nachází v severozápadní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Část plochy byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 20: Plocha bydlení se nachází v severozápadní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavitelné území. Lokalita se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 21: Plocha veřejných prostranství se nachází na severozápadním okraji města Vlachovo Březí a je součástí ploch bydlení s označením 19, 20, 23. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany a část byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 22: Plocha bydlení se nachází v zastavěném území a jedná se o plochu přestavby. Zábor se neprovádí.

Lokalita 23: Plocha bydlení se nachází v severozápadní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany a byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 24: Plocha bydlení se nachází na jihozápadním okraji města Vlachovo Březí. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití. Návrh je vhodný zejména z hlediska napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno kvalitou životního prostředí. Jedná se o klidové území z dosahu negativních vlivů z hlavní silnice a výrobních zařízení. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany a část na nezemědělské půdě.

Lokalita 26: Plocha bydlení se nachází v jižní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 27: Plocha bydlení se nachází v jižní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 28: Plocha bydlení se nachází v jižní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 29: Plocha veřejných prostranství se nachází v jižní části města Vlachovo Březí a je součástí ploch bydlení s označením 26, 27, 28. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 30: Plocha bydlení se nachází na jižním okraji města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD se nachází na půdě s III. třídou ochrany.

Lokalita 34: Plocha veřejných prostranství se nachází v severní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, malá část na půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 35: Plocha veřejných prostranství se nachází v severní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavitelnou plochu. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 36: Plocha bydlení se nachází v severní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla již částečně vyhodnocena předchozí ÚPD.

Lokalita 37: Plocha veřejných prostranství se nachází v severní části města Vlachovo Březí a doplňuje plochu bydlení s označením 38. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě. Byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 38: Plocha bydlení se nachází v severní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, nepatrná část na půdě s I. třídou ochrany. Byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zastavění je vhodné zejména z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, navíc dojde k ucelení sídla.

Lokalita 39: Plocha výroby a skladování se nachází v severním okraji města Vlachovo Březí v návaznosti na stabilizované plochy se stejným způsobem využití. Lokalita se nachází na půdě s I. třídou ochrany, část na půdě s III. třídou ochrany. Plocha byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Průmyslová zóna je záměrně situována do okrajové části města, aby svým provozem nenarušovala obytné zóny. Nový zdroj pracovních příležitostí bude pro město přínosem.

Lokalita 40: Plocha výroby a skladování se nachází při severním okraji města Vlachovo Březí a navazuje na stabilizované plochy se stejným způsobem využití. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 41: Plocha výroby a skladování se nachází na severním okraji města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla z části vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 42: Plocha výroby a skladování se nachází v severovýchodní části města Vlachovo Březí a navazuje na stávající plochy výroby a skladování. Využití této plochy je pro rozšíření stávajícího závodu o výrobní a skladovací haly a navazující venkovní manipulační a skladovací prostory. Plocha je dobře technicky a dopravně dostupná. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla částečně vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 43: Plocha dopravní infrastruktury je vedena po východním okraji města Vlachovo Březí. Lokalita se nachází na půdě s I., II. a III. třídou ochrany, byla částečně vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s I. - III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 44: Plocha výroby a skladování se nachází na severovýchodním okraji města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s I. a III. třídou ochrany. Zábor této zemědělské půdy je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 45: Plocha veřejných prostranství se nachází na severovýchodním okraji města Vlachovo Březí, kde odděluje navržené plochy dopravní infrastruktury a výroby a skladování. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla téměř celá vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 46: Plocha výroby a skladování se nachází na severovýchodním okraji města Vlachovo Březí. Lokalita se nachází na půdě s III. a částečně I. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území

nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 47: Plocha vodní a vodohospodářská se nachází východním směrem od města Vlachovo Březí. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 48: Plocha výroby a skladování se nachází východně od města Vlachovo Březí, v blízkosti navržené vodní plochy. Lokalita se nachází na půdě s I. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy s I. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 49: Plocha výroby a skladování navazuje východním směrem na stabilizované plochy se stejným způsobem využití ve východní části města. Lokalita se nachází na půdě s III., částečně s V. třídou ochrany, část leží na nezemědělské půdě. Lokalita byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 50: Plocha bydlení se nachází uvnitř zastavěného území města Vlachovo Březí. Lokalita byla vyhodnocena již předchozí ÚPD, zábor se neprovádí.

Lokalita 51: Plocha bydlení se nachází uvnitř zastavěného území města Vlachovo Březí. Byla vyhodnocena již předchozí ÚPD, zábor se neprovádí.

Lokalita 52: Plocha bydlení se nachází uvnitř zastavěného území města Vlachovo Březí. Byla vyhodnocena již předchozí ÚPD, zábor se neprovádí.

Lokalita 53: Plocha smíšená výrobní se nachází uvnitř zastavěného území města Vlachovo Březí. Zábor se neprovádí.

Lokalita 54: Plocha smíšená obytná se nachází uvnitř zastavěného území města Vlachovo Březí. Zábor se neprovádí.

Lokalita 55: Plocha bydlení se nachází při východním okraji města Vlachovo Březí, navazuje na zastavěné území. lokalita leží na nezemědělské půdě.

Lokalita 56: Plocha rekreace se nachází ve východní části města Vlachovo Březí v proluce mezi zastavěným územím. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 57: Plocha veřejných prostranství se nachází na východním okraji města Vlachovo Březí a odděluje navržené plochy bydlení od plochy dopravní infrastruktury. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 58: Plocha veřejných prostranství se nachází v jihovýchodním okraji města Vlachovo Březí a odděluje navržené plochy bydlení od plochy dopravní infrastruktury. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany.

Lokalita 59: Plocha smíšená obytná ležící uvnitř zastavěného území města Vlachovo Březí. Zábor se neprovádí.

Lokalita 60: Plocha bydlení se nachází ve východní části města Vlachovo Březí, kde vhodně navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití a sídlo tak uceluje. I z tohoto důvodu má tato plocha dobré podmínky pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, převážná část byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 62: Plocha výroby a skladování se nachází v jihovýchodní části města Vlachovo Březí a navazuje na stávající plochy výroby a skladování. Lokalita se nachází na půdě s II. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 63: Plocha výroby a skladování se nachází v jihovýchodní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Malá lokalita se nachází na půdě s III. a V. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 64: Plocha výroby a skladování se nachází v jihovýchodní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s I. II. a III. třídou ochrany, částečně byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s I. - III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 65: Plocha veřejných prostranství se nachází v jižní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Tato malá plocha je důležitá z důvodu oddělení ploch bydlení od plochy výroby a skladování. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 66: Plocha bydlení se nachází v jižní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 98: Plocha bydlení se nachází severně od města Vlachovo Březí a navazuje na navržené plochy s již provedeným základním technickým vybavením a z tohoto důvodu je zde předpoklad dobrého napojení na tuto infrastrukturu. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany.

Lokalita 99: Plocha rekreace se nachází ve východní části města Vlachovo Březí v proluce mezi zastavěným územím. Lokalita se nachází na půdě s I. a III. třídou ochrany a již byla vyhodnocena předchozí ÚPD.

Lokalita 100: Plocha výroby a skladování se nachází na východním okraji města Vlachovo Březí za navrženým obchvatem města, navazující na stávající plochy výroby a skladování. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a byla již vyhodnocena předchozí ÚPD. Část lokality leží na nezemědělské půdě.

Lokalita 103: Plocha veřejných prostranství se nachází ve východní části města Vlachovo Březí. Jedná se o lokalitu v zastavěném území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě. Tato plocha je důležitá z důvodu vymezení komunikace s veřejnou zelení v zastavěném území. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část území východně od Vlachova Březí.

Lokalita 104: Plocha bydlení se nachází v severní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, nepatrná část na půdě s I. třídou ochrany. Byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zastavění je vhodné zejména z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, navíc dojde k ucelení sídla. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

Lokalita 105: Plocha bydlení se nachází v zastavěném území a jedná se částečně o plochu přestavby. Zábor se neprovádí.

Lokalita 106: Plocha bydlení se nachází ve východní části města Vlachovo Březí a navazuje na zastavěné území. Plocha je situována mezi stabilizovanou plochou výrovy a skladování a plochou vymezenou pro dopravní koridor. Do zastavitelných ploch byla začleněna na základě námitky z veřejného jednání. Lokalita se nachází na půdách s I. a III. třídou ochrany a byla z hlediska záboru ZPF vyhodnocena již původním územním plánem. Po realizaci obchvatu silnice II/144 budou zemědělské pozemky hůře obhospodařovatelné, z toho důvodu jsou ÚP navrženy k zástavbě.

Lokalita 107: Plocha veřejných prostranství se nachází ve východní části města Vlachovo Březí a odděluje navržené plochy bydlení od plochy dopravní infrastruktury. Lokalita se nachází na půdě s I. a III. třídou ochrany a byla již vyhodnocena předchozí ÚPD.

Lokalita 108: Plocha bydlení se nachází v jihozápadním okraji města Vlachovo Březí, v zastavěném území. Zábor se neprovádí. Do ÚP byla dodatečně vymezena na základě námitky z veřejného jednání.

k. ú. Chocholatá Lhota

Lokalita 67: Plocha bydlení se nachází v severovýchodní části sídla Chocholatá Lhota a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany, byla vyhodnocena již předchozí ÚPD. Návrhem plochy dochází k ucelení sídla. Možnost napojení na stávající infrastrukturu. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

Lokalita 69: Plocha technické infrastruktury (čistírna odpadních vod) se nachází východně od sídla Chocholatá Lhota. Zařízení nutné pro rozvoj obce z hlediska čištění odpadních vod. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany.

Lokalita 70: Plocha bydlení se nachází ve východní části sídla Chocholatá Lhota a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s I. a III. třídou ochrany. Návrhem plochy dochází k ucelení sídla. Možnost napojení na stávající infrastrukturu. Plocha byla

vyhodnocena již předchozí ÚPD. Zábor zemědělské půdy s I. a III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný, neboť se na těchto půdách nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

Lokalita 71: Plocha bydlení v zastavěném území sídla Chocholatá Lhota. Lokalita byla vyhodnocena již předchozí ÚPD, zábor se neprovádí.

k. ú. Mojkov

Lokalita 72: Plocha bydlení se nachází ve východní části sídla Mojkov a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Návrhem plochy dochází k ucelení sídla. Možnost napojení na stávající infrastrukturu. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný. Na půdě s III. třídou ochrany se nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

Lokalita 73: Plocha smíšená obytná se nachází ve východní části sídla Mojkov a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Návrhem plochy dochází k ucelení sídla. Možnost napojení na stávající infrastrukturu. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný. Na půdě s III. třídou ochrany se nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

Lokalita 74: Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Mojkov a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Návrhem plochy, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD dochází k ucelení sídla. Možnost napojení na stávající infrastrukturu. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný. Na půdě s III. třídou ochrany se nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

Lokalita 75: Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Mojkov a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě. Návrhem plochy, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD dochází k ucelení sídla. Možnost napojení na stávající infrastrukturu. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný. Na půdě s III. třídou ochrany se nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

Lokalita 76: Plocha technické infrastruktury (čistírna odpadních vod) se nachází jihovýchodně od sídla Mojkov. Zařízení nutné pro rozvoj obce z hlediska čištění odpadních vod. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany. Zábor zemědělské půdy s III. třídou ochrany je v řešeném území nevyhnutelný. Na půdě s III. třídou ochrany se nachází převážná část zastavěného území sídla Mojkov.

k. ú. Horní Kožlí

Lokalita 78: Plocha vodní a vodohospodářská se nachází v jižní části sídla Horní Kožlí. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě.

Lokalita 79: Plocha bydlení se nachází v jižní části sídla Horní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází převážně na nezemědělské půdě a dále na půdě s IV. a V. třídou ochrany. Návrhem plochy, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD dochází k ucelení sídla.

Lokalita 83: Plocha bydlení se nachází v severovýchodní části sídla Horní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany a na nezemědělské půdě.

Lokalita 84: Plocha výroby a skladování - ekofarma se nachází severovýchodně od sídla Horní Kožlí. Lokalita se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě.

Lokalita 85: Plocha výroby a skladování se nachází východně od sídla Horní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s III. a V. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě. Lokalita byla vyhodnocena již předchozí ÚPD.

Lokalita 86: Plocha bydlení se nachází východně od sídla Horní Kožlí. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě.

Lokalita 90: Plocha bydlení se nachází při jihovýchodní hranici katastru Horní Kožlí. Lokalita se nachází na nekvalitní půdě s V. třídou ochrany.

Lokalita 91: Plocha bydlení se nachází při jihovýchodní hranici katastru Horní Kožlí. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Plocha byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD.

Lokalita 92: Plocha bydlení se nachází u jižní hranice katastru Horní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě se IV. a V. třídou ochrany. Plocha byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD.

Lokalita 93: Plocha bydlení se nachází při jihovýchodní hranici katastru Horní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě se IV. třídou ochrany a částečně na nezemědělské půdě. Plocha byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD.

Lokalita 94: Plocha výroby a skladování se nachází při jihovýchodní hranici katastru Horní Kožlí. Lokalita se nachází na půdě se IV. třídou ochrany. Plocha byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD.

k. ú. Dolní Kožlí

Lokalita 87: Plocha bydlení se nachází v severní části sídla Dolní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany a na nezemědělské půdě. Návrhem plochy, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD dochází k ucelení sídla.

Lokalita 89: Plocha bydlení se nachází ve východní části sídla Dolní Kožlí a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany. Návrhem plochy, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD dochází k ucelení sídla.

k. ú. Dachov

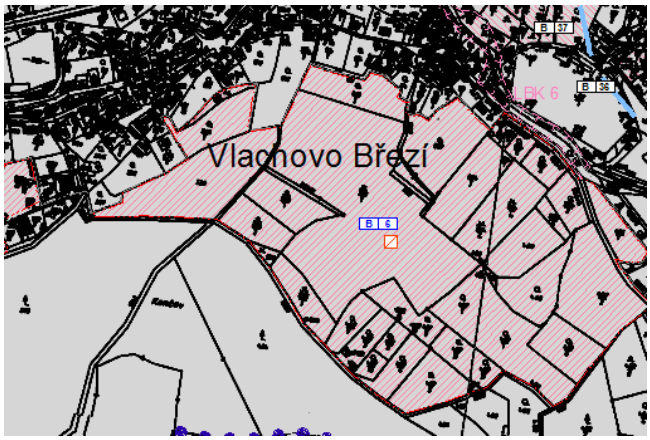
Lokalita 95: Plocha bydlení se nachází v severní části sídla Dachov a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází na půdě s V. třídou ochrany a na nezemědělské půdě. Návrhem plochy, která byla vyhodnocena již v předchozí ÚPD dochází k ucelení sídla. *Lokalita bude prověřena územní studií.*

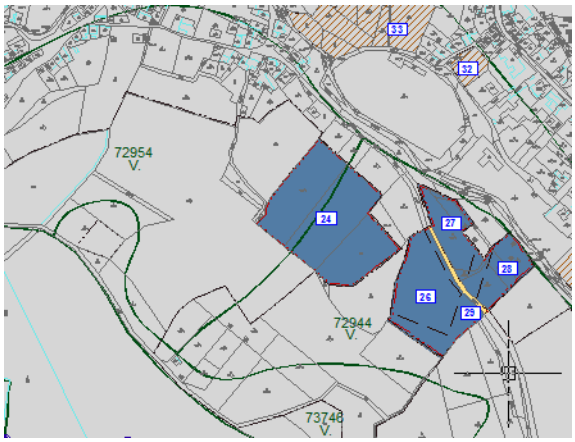
Lokalita 96: Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Dachov a navazuje na zastavěné území. Lokalita se nachází převážně na půdě s V. třídou ochrany, částečně na půdě s IV. třídou ochrany a na nezemědělské půdě. Návrhem plochy dochází k ucelení sídla.

Lokalita 97: Plocha technické infrastruktura (čistírna odpadních vod) se nachází jižně od sídla Dachov. Lokalita se nachází na půdě s V. a IV. třídou ochrany. Zařízení nutné pro rozvoj obce z hlediska čištění odpadních vod.

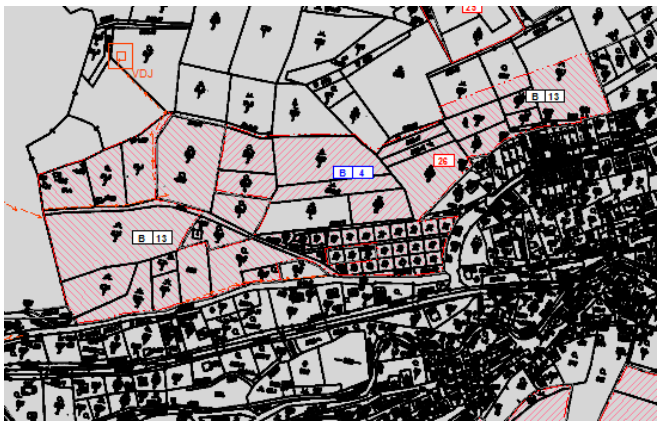
PŘEHLED LOKALIT, KTERÉ BYLY PŘEDMĚTEM ZADÁNÍ, ALE Z NÁVRHU BYLY VYPUŠTĚNY

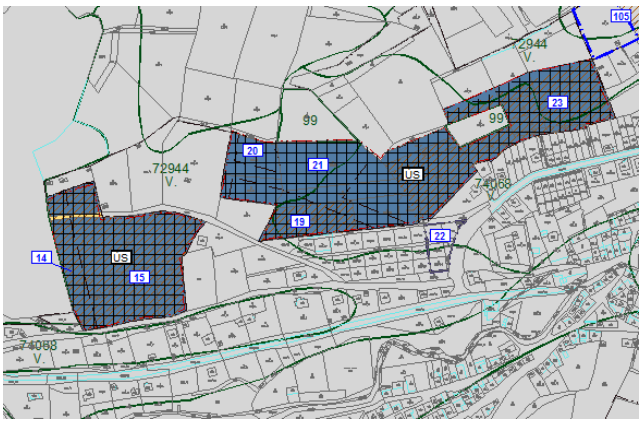
k. ú. Vlachovo Březí



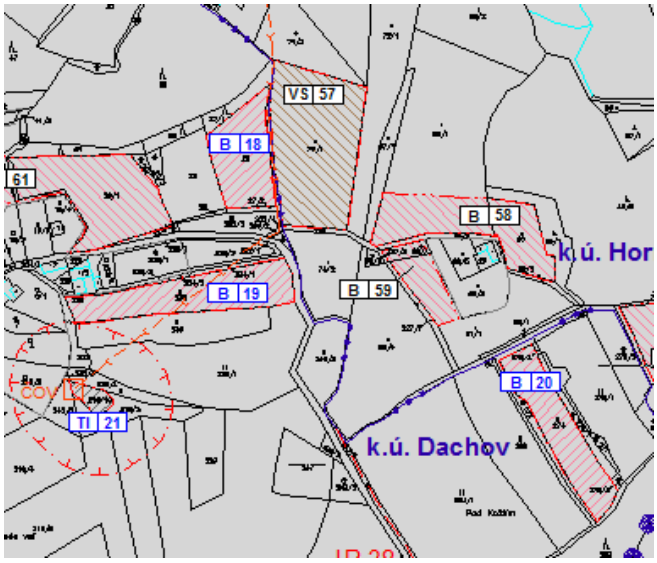


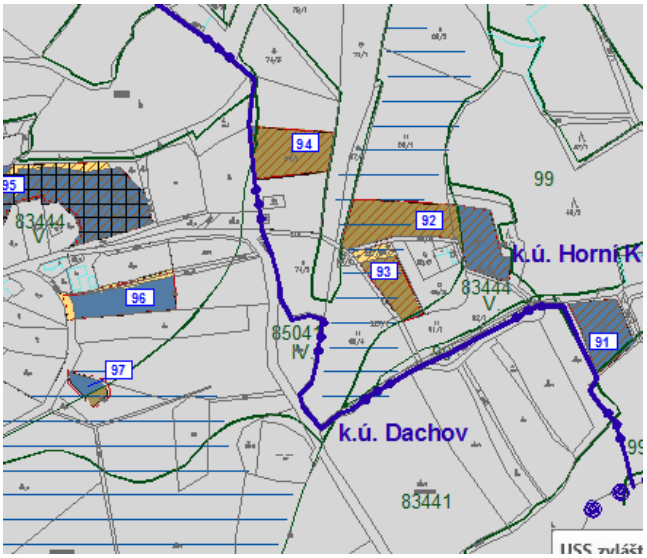
Plocha *B6 (původní označení), jižně od Vlachova Březí* - 16,2 ha, z toho je již 4,15 ha částečně využito k rekreaci a zahrnuto do stávajícího zastavěného území a k nové zástavbě je ponecháno pouze 3,08 ha (B24, B26, B28 a B108).





Plochy bydlení v severozápadní části Vlachova Březí *B4, B13 (původní označení) -10.5 ha. Vzhledem ke skutečnosti, že plochy jsou v současné době již částečně zastavěny, byly přeřazeny do zastavěného území - 4 ha. Výstavba RD byla zahájena i na dalších parcelách v této lokalitě, z čehož vyplývá, že jsou tyto plochy účelně využívány.*

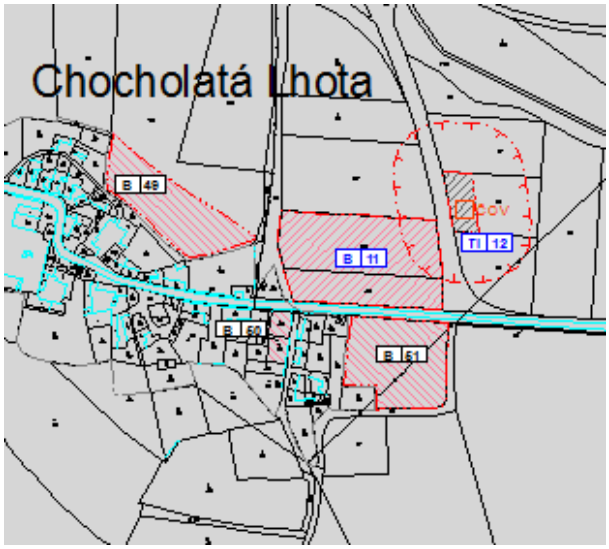


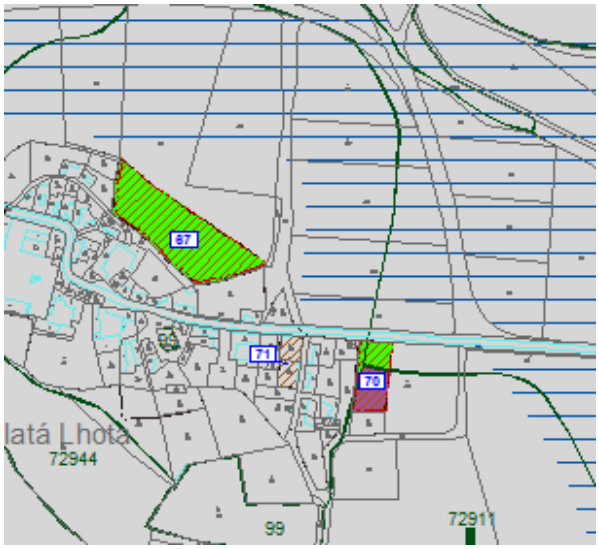


Plocha *VS57 (původní označení), východně od Dachova, k. ú. Horní Kožlí* - 0,89 ha, z toho je již 0,3 ha zastavěno a ponecháno k nové zástavbě je pouze 0,3 ha (VS94).

Plocha B20 *(původní označení), jihovýchodně od Dachova, k. ú. Dachov* - 0,43 ha byla vypuštěna.

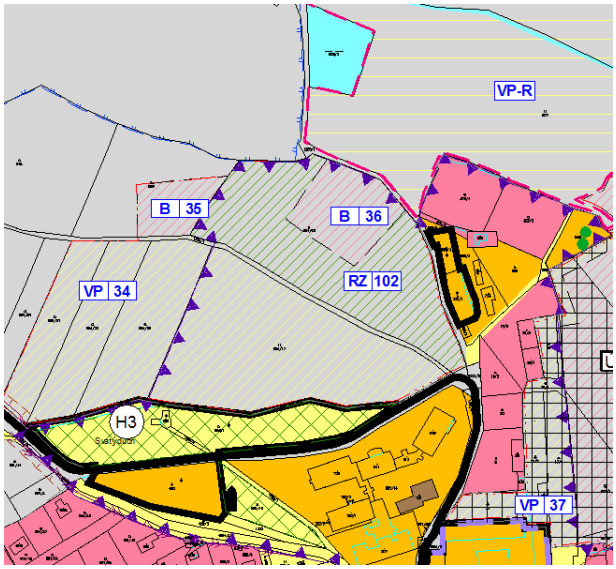
V k. ú. Chocholatá Lhota byly vypuštěny lokality o velikosti 1,86 ha.

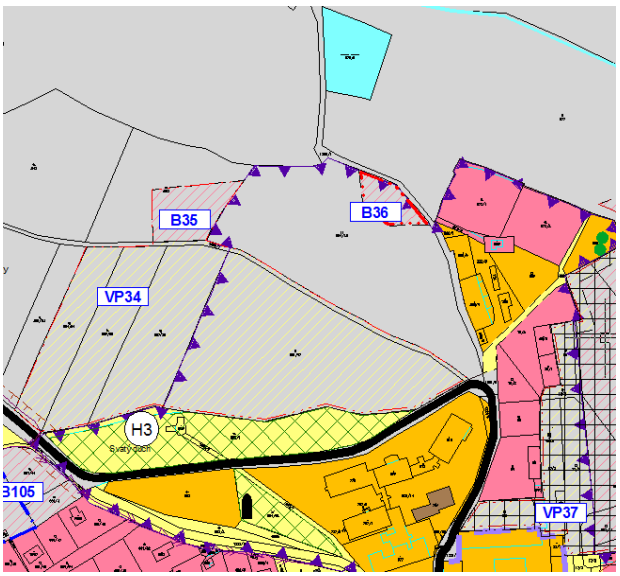




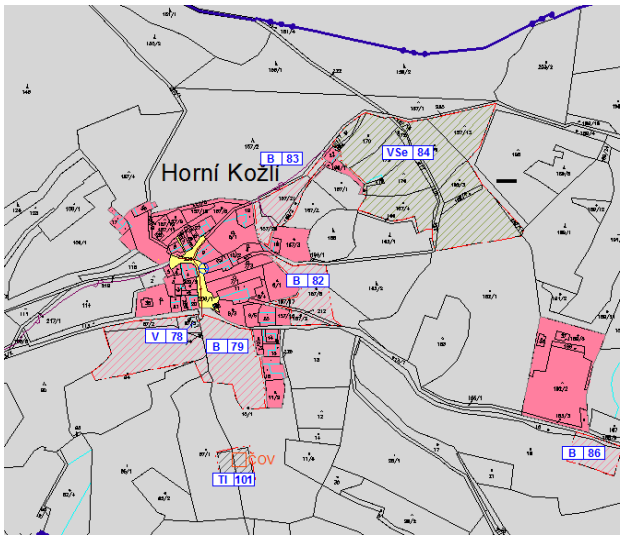
SOUPIS VYŘAZENÝCH PLOCH NA ZÁKLADĚ POŽADAVKŮ Z VEŘEJNÉHO JEDNÁNÍ

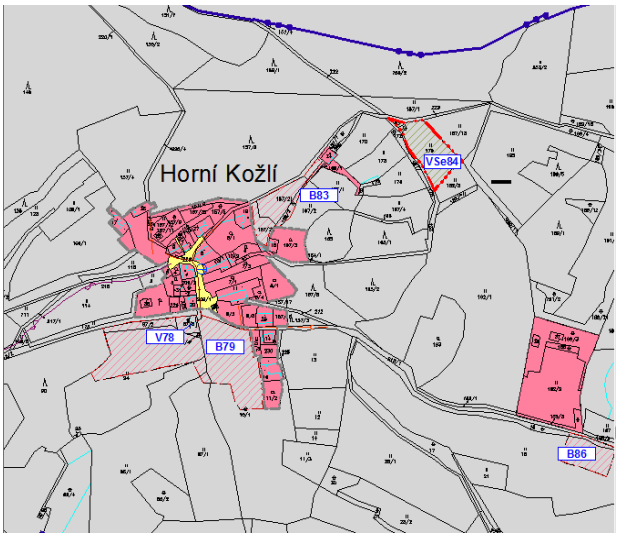
Na základě požadavků a námitek z veřejného jednání byla provedena redukce záboru ZPF.





V severozápadní části Vlachova březí byla vypuštěna plocha RZ102 o velikosti 1,58 ha a plocha B36 byla zmenšena na původní velikost 0,15 ha.





V Horním Kožlí byla vypuštěna plocha B82 o velikosti 0,36 ha, a plocha VSe84 byla zmenšena z původních 2,1 ha na 0,28 ha. V Horním a Dolním Kožlí byly vypuštěny ještě dvě plochy technické infrastruktury určené pro ČOV, plochy TI88 a TI101.

Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob funkčního využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

ZÁVĚR

Nárůst oproti předchozímu ÚPO Vlachova Březí je mírný. V návrhu jsou řešeny nové plochy bydlení a plochy smíšené obytné o celkové rozloze *9,31 ha*.

V návrhu ÚP Vlachovo Březí byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob funkčního využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

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

V návrhu ÚP Vlachovo Březí jsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Katastrální území	Parcela číslo	Druh pozemku
B 4	Plocha bydlení	Uhřice u Vlachova Březí	864	orná půda
B 5	Plocha bydlení	Uhřice u Vlachova Březí	904	trvalý travní porost
R 6	Plocha rekreace	Uhřice u Vlachova Březí	976	trvalý travní porost
			980/1	ostatní plocha
R 7	Plocha rekreace	Uhřice u Vlachova Březí	961/4	orná půda
			962, 951	ostatní plocha
R 8	Plocha rekreace	Uhřice u Vlachova Březí	933/1	trvalý travní porost
B 9	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	621/2	ovocný sad
R 11	Plocha rekreace	Vlachovo Březí	544/1; 543/2; 544/2; 545; 546/1	trvalý travní porost
			544/3	ostatní plocha
SO 12	Plocha smíšená obytná	Vlachovo Březí	612/6	trvalý travní porost
B 13	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	630/1	orná půda
			630/2	trvalý travní porost
			629/26; 629/28	ostatní plocha
VP 14	Plocha veřejných prostranství	Vlachovo Březí	644	orná půda
			635/1,2; 634/2	trvalý travní porost
			1214	ostatní plocha
B 15	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	644	orná půda
			635/1,2; 634/2	trvalý travní porost
			1214	ostatní plocha
B 16	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	572/3	trvalý travní porost
B 17	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	572/1,7,10,11,12,13,16,17, 18,19,20,21	trvalý travní porost
VP 18	Plocha veřejných prostranství	Vlachovo Březí	579/31; 537/3	ostatní plocha
			579/11,28,32; 537/2,4,5; 572/1,13,14,20,21	trvalý travní porost
B 20	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	642/3	trvalý travní porost
VP 21	Plocha veřejných prostranství	Vlachovo Březí	650/2	trvalý travní porost
B 23	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	652/1; 665/1; 666	zahrada
			650/8,9; 664; 663; 661/6; 665/2; 667/1	trvalý travní porost
			650/7; 665/1	orná půda
B 26	Plocha bydlení	Vlachovo Březí	487/2	zahrada
VP 29	Plocha veřejných	Vlachovo Březí	487/2	zahrada

	prostranství			
B 74	Plocha bydlení	Mojkov	112/10,11,12; 94/4	trvalý travní porost
			94/6	ostatní plocha
B 79	Plocha bydlení	Horní Kožlí	94	trvalý travní porost
			87/2	ostatní plocha
B 83	Plocha bydlení	Horní Kožlí	157/7,20,21; 168/2	ostatní plocha
VSe 84	Plocha výroby a skladování - ekofarmy	Horní Kožlí	179, 157/15	trvalý travní porost
B 86	Plocha bydlení	Horní Kožlí	18	trvalý travní porost
			15	ostatní plocha
B 87	Plocha bydlení	Dolní Kožlí	4/1,2	trvalý travní porost
			196/2	ostatní plocha
B 89	Plocha bydlení	Dolní Kožlí	53/1	trvalý travní porost
B 90	Plocha bydlení	Horní Kožlí	40	trvalý travní porost
B 91	Plocha bydlení	Horní Kožlí	49	trvalý travní porost
B 92	Plocha bydlení	Horní Kožlí	60,68/1	trvalý travní porost
VS 94	Plocha výroby a skladování	Horní Kožlí	74/1	trvalý travní porost
B 95	Plocha bydlení	Dachov	39/2; 20/1	trvalý travní porost
			19	ostatní plocha

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

V rámci veřejného projednání návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona byly k návrhu územního plánu uplatněny následující připomínky:

1) Ing.Václav a Věra Vobořilovi, Na Brázdě 1, Plzeň, přechodně Horní Kožlí 13

Předmět námitky

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky

Jako vlastníci obytného domu čp. 13 na pozemcích KN st. 21 č. a KN st. 38 k.ú. Horní Kožlí jsou dotčeni návrhem vymezení plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 z těchto důvodů:

- zhoršení ovzduší ze zamýšlené živočišné výroby v obci z důvodu převažujícího severovýchodního směru větrů (dle odhadu cca 40%),
- neexistence zpevněných přístupových ploch (silnice pro zamýšlenou stavbu).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Pro zajištění ochrany okolí před nepříznivými vlivy z provozu zemědělské výroby (např. před zhoršením ovzduší z případné živočišné výroby) územní plán stanovuje pro plochu výroby a skladování – ekofarmy VSe84 jako jednu z podmínek nepřípustného využití umístění činností zemědělské výroby se silným dopadem na životní prostředí. S ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zemědělské výroby územní plán stanovuje podmínku, aby objekty zemědělské výroby byly využívány jen k takovým činnostem, u kterých se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojeví v nepřípustném množství mimo hranice vlastního pozemku. Splnění těchto podmínek musí být prokázáno v navazujícím správním řízení o umístění záměru na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho poloze, plošného a prostorového uspořádání, kapacity apod. Dále

v případě, že záměry umístění staveb, činností nebo technologií na této ploše dosáhnou vlastní kapacitou nebo rozsahem příslušných limitních hodnot, budou jejich vlivy na životní prostředí posouzeny podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění.

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení o umístění záměru využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 musí být na základě jeho konkrétního návrhu řešení a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

2) Danuše Valentová, Kamenný Pahotek 564, Košťany

Námitka č.1

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků KN č. 189/11, 182/3 a části 182/1 k.ú. Horní Kožlí jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a požadavek na jejich vyjmutí z těchto pozemků.

Odůvodnění námitky:

Jako spolumajitelka pozemků KN č. 189/11, 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením těchto pozemků jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Požadavek na zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 přes plochu B79.

Odůvodnění námitky:

Jako spolumajitelka pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí žádá o zajištění přístupu k tomuto pozemku přes plochu B79, jelikož k tomuto pozemku jiný přístup není.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že vymezením plochy bydlení B79 není omezen přístup na sousední pozemek KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí. Na plochách bydlení územní plán obecně umožňuje umisťování nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podrobnější uspořádání zastavitelné plochy bude posuzováno v navazujících správních řízeních. Požadavek na zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí je třeba zejména řešit podle obecné právní úpravy občanského práva na základě dohody s vlastníky sousedních pozemků o povolení a případnému zřízení nezbytné cesty.

3) Ing.Miroslav Špelina, CSc., Na Vypichu 34, 162 00 Praha 6

Předmět námitky

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení B83 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky

Jako majitel budovy čp.3 na pozemku KN st.6 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem vymezení plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení 83 z těchto důvodů:

- plochy VSe84 a B83 jsou dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem výroby a

skladování a dále i svozem komunálního odpadu, komunikaci nelze rozšířit z důvodu vlastnických práv k přilehlým pozemkům,

- stavební konstrukce většiny stávajících objektů v těsné blízkosti komunikace bude ohrožena zvýšeným provozem (stavby bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), zvýšený provoz a zátěž stávající komunikace a s tím spojené riziko destrukce historických objektů je v příkrém rozporu s nutností archeologické ochrany v Horním Kožlí,
- stavbou a provozem ekofarmy a výrobních prostor VSe84 a plochy bydlení B83 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody (zejména s ohledem na to, že na ploše VSe84 je možné umístit čerpací stanici pohonných hmot), jelikož se neuvažuje i výstavbě veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody (námitka je opřena o názor odborně způsobilé osoby v oboru hydrogeologie RNDr.Jaroslava Skořepy, CSc.),
- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- plocha VSe84 bezprostředně nenavazuje na stávající zástavbu.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a plochy bydlení B83 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude

posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.

4) Ing.Petr Pomije, Věra Pomijová, Chlumany 88, 384 22 Vlachovo Březí

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků KN č. 172 a 173 k.ú. Horní Kožlí jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci pozemků KN č. 172 a 173 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením těchto pozemků jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a žádají o jejich vyjmutí z této plochy.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť; nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.

5) Ing.Libuše Petrová, Bernolákova 1190/4, 142 00 Praha 4

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků KN č. 170, 167/4 a 178 k.ú. Horní Kožlí jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a vymezením plochy bydlení B83.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemků KN č.170, 167/4 a 178 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením těchto pozemků jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Jako vlastník budovy čp.22 na pozemku KN st.24 . Horní Kožlí dále nesouhlasí s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení B83 v Horním Kožlí z těchto důvodů:

- plochy VSe84 a B83 jsou dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem výroby a skladování a dále i svozem komunálního odpadu, komunikaci nelze rozšířit z důvodu vlastnických práv k přilehlým pozemkům,
- stavební konstrukce většiny stávajících objektů v těsné blízkosti komunikace bude ohrožena zvýšeným provozem (stavby bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), zvýšený provoz a zátěž stávající komunikace a s tím spojené riziko destrukce historických objektů je v příkrém rozporu s nutností archeologické ochrany v Horním Kožlí,
- stavbou a provozem ekofarmy a výrobních prostor VSe84 a plochy bydlení B83 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody (zejména s ohledem na to, že na ploše VSe84 je možné umístit čerpací stanici pohonných hmot), jelikož se neuvažuje o výstavbě veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody,

- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- plocha VSe84 bezprostředně nenavazuje na stávající zástavbu,
- návrh územního plánu pro Horní Kožlí je v příkrém rozporu se zásadami uvedenými v textové části návrhu ÚP na str.4 („rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury“ a na str.6 („ v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby …, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu.“).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje v rozsahu pozemků KN č. 170, 167/4 a 178 k.ú. Horní Kožlí z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.

V ostatním se námitce nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a plochy bydlení B83 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm

bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.
- Dle evidence Katastru nemovitostí se v katastrálním území Horní Kožlí vedle několika zemědělských staveb nachází celkem 15 objektů k bydlení (č.p.1-7, 9, 10, 13, 15, 18, 20-22), 4 objekty rodinné rekreace (č.ev. 1,2,4 a 16) a 1 rozestavěný objekt (pozemky KN st.36 a 37 k.ú. Horní Kožlí). Většina z nich je neobydlených a slouží k rekreačním účelům. Dle Statistického lexikonu obcí 2013 (ČSÚ 2013) žilo ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 v Horním Kožlí celkem 13 trvale bydlících obyvatel. Při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden objekt bydlení či rekreace lze odhadnout, že v Horním Kožlí žije trvale nebo přechodně celkem až 53 obyvatel. Územní plán v katastrálním území Horní Kožlí vymezuje celkem 7 zastavitelných ploch bydlení (pozn.: plocha B82 byla vypuštěna) s celkovým počtem max.14 stavebních pozemků pro rodinné domy (viz tabulka). Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek počtu nových rodinných domů. Opět při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden nový objekt bydlení lze odhadnout přírůstek až 35 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel. Celkový počet obyvatel Horního Kožlí v cílovém stavu lze pak odhadnout na 88 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel.

Zastavitelné plochy bydlení v Horním Kožlí			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B79	12000	1800	6
B82	Zrušena		
B83	2800	1500	1
B86	2000	1500	1
B90	2200	1500	1
B91	2300	1500	1
B92	5600	1500	3
B93	1900	1500	1
CELKEM	28800		14

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v rámci celého katastrálního území Horní Kožlí - v samotné osadě Horní Kožlí jsou vymezeny pouze 2 zastavitelné plochy B79 a B83, které představují max. 7 stavebních pozemků (až cca 18 obyvatel), ve zbytku katastrálního území je pak vymezeno celkem 5 zastavitelných ploch bydlení s max. 7 stavebními pozemky (až cca 18 obyvatel). Předpokládaný přírůstek počtu stavebních pozemků je s ohledem na jejich lokalizaci úměrný k velikosti osady. Sídlo Horní Kožlí má potenciál tento předpokládaný nárůst pojmout, což potvrzuje i skutečnost, že v 1.polovině 20 století žilo v osadě více než 100 trvale bydlících obyvatel. Vliv každého záměru, resp. jeho nároků na veřejnou infrastrukturu, musí být posouzen v navazujících správních řízeních.

Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná

regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

6) Ing.Jiří Petr, Bernolákova 1190/4, 142 00 Praha 4

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků KN č. 170, 167/4 a 178 k.ú. Horní Kožlí jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a vymezením plochy bydlení B83.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemků KN č.170, 167/4 a 178 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením těchto pozemků jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Jako vlastník budovy čp.22 na pozemku KN st.24 k.ú. Horní Kožlí dále nesouhlasí s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení B83 v Horním Kožlí z těchto důvodů:

- plochy VSe84 a B83 jsou dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem výroby a skladování a dále i svozem komunálního odpadu, komunikaci nelze rozšířit z důvodu vlastnických práv k přilehlým pozemkům,
- stavební konstrukce většiny stávajících objektů v těsné blízkosti komunikace bude ohrožena zvýšeným provozem (stavby bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), zvýšený provoz a zátěž stávající komunikace a s tím spojené riziko destrukce historických objektů je v příkrém rozporu s nutností archeologické ochrany v Horním Kožlí,
- stavbou a provozem ekofarmy a výrobních prostor VSe84 a plochy bydlení B83 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody (zejména s ohledem na to, že na ploše VSe84 je možné umístit čerpací stanici pohonných hmot), jelikož se neuvažuje o výstavbě veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody,
- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- plocha VSe84 bezprostředně nenavazuje na stávající zástavbu,
- návrh územního plánu pro Horní Kožlí je v příkrém rozporu se zásadami uvedenými v textové části návrhu ÚP na str.4 („rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury“ a na str.6 („ v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby …, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu.“).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje v rozsahu pozemků KN č. 170, 167/4 a 178 k.ú. Horní Kožlí z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.

V ostatním se námitce nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a plochy bydlení B83 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého

stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.
- Dle evidence Katastru nemovitostí se v katastrálním území Horní Kožlí vedle několika zemědělských staveb nachází celkem 15 objektů k bydlení (č.p.1-7, 9, 10, 13, 15, 18, 20-22), 4 objekty rodinné rekreace (č.ev. 1,2,4 a 16) a 1 rozestavěný objekt (pozemky KN st.36 a 37 k.ú. Horní Kožlí). Většina z nich je neobydlených a slouží k rekreačním účelům. Dle Statistického lexikonu obcí 2013 (ČSÚ 2013) žilo ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 v Horním Kožlí celkem 13 trvale bydlících obyvatel. Při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden objekt bydlení či rekreace lze odhadnout, že v Horním Kožlí žije trvale nebo přechodně celkem až 50 obyvatel. Územní plán v katastrálním území Horní Kožlí vymezuje celkem 7 zastavitelných ploch bydlení (pozn.: plocha B82 byla vypuštěna) s celkovým počtem max.14 stavebních pozemků pro rodinné domy (viz tabulka). Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek počtu nových rodinných

domů. Opět při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden nový objekt bydlení lze odhadnout přírůstek až 35 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel. Celkový počet obyvatel Horního Kožlí v cílovém stavu lze pak odhadnout na 85 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel.

Zastavitelné plochy bydlení v Horním Kožlí			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B79	12000	1800	6
B82	Zrušena		
B83	2800	1500	1
B86	2000	1500	1
B90	2200	1500	1
B91	2300	1500	1
B92	5600	1500	3
B93	1900	1500	1
CELKEM	28800		14

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v rámci celého katastrálního území Horní Kožlí - v samotné osadě Horní Kožlí jsou vymezeny pouze 2 zastavitelné plochy B79 a B83, které představují max. 7 stavebních pozemků (až cca 18 obyvatel), ve zbytku katastrálního území je pak vymezeno celkem 5 zastavitelných ploch bydlení s max. 7 stavebními pozemky (až cca 18 obyvatel). Předpokládaný přírůstek počtu stavebních pozemků je s ohledem na jejich lokalizaci úměrný k velikosti osady. Sídlo Horní Kožlí má potenciál tento předpokládaný nárůst pojmout, což potvrzuje i skutečnost, že v 1.polovině 20 století žilo v osadě více než 100 trvale bydlících obyvatel. Vliv každého záměru, resp. jeho nároků na veřejnou infrastrukturu, musí být posouzen v navazujících správních řízeních.

Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

7) Miroslav Pavlovský, Horní Kožlí 10

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků KN č. 175, 176 a 177 k.ú. Horní Kožlí jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemků KN č.175, 176 a 177 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením těchto pozemků jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Jako vlastník pozemků KN č.175, 176 a 177 k.ú. Horní Kožlí dále nesouhlasí s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí z tohoto důvodu, že plocha VSe84 je dopravně napojena na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, komunikaci nelze rozšířit z důvodu vlastnických práv k přilehlým pozemkům,

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje v rozsahu pozemků KN č. 175, 176 a 177 k.ú. Horní Kožlí z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.

V ostatním se námitce nevyhovuje z důvodu, že koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměru využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

8) MUDr.Richard Krombholz, Ing.Radka Krombholzová, Přístavní 39, 170 00 Praha 7

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci budovy čp.20 na pozemku KN st.9 k.ú. Horní Kožlí jsou dotčeni návrhem vymezení plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 z těchto důvodů:

- plocha VSe84 je dopravně napojena na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz spojený s účelem výroby a skladování, komunikaci nelze rozšířit,
- stavební konstrukce vlastněné budovy bude z hlediska statiky ohrožena zvýšeným provozem,jelikož se jedná o stavbu bez základů (kamenné zdivo bez vápenného pojiva),
- stavbou a provozem ekofarmy na ploše VSe84 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody a jelikož se neuvažuje s výstavbou veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody,
- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- provozem stavební techniky a následnou zvýšenou dopravní vytížeností jediné přístupové komunikace může dojít k závažnému poškození jediné památkové pamětihodnosti v sídle Horní Kožlí – kapličky v dolní části obce.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitkám se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměru využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizací záměru na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho kapacity, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.

- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.

9) Mgr.Olga Košková, Lednická 474/37, 370 06 České Budějovice

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení B83 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel stavby pro rodinnou rekreaci e.č.02 na pozemku KN st.14 a pozemků KN č.10/2 a KN st.č.15 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem vymezení plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení 83 z těchto důvodů:

- plochy VSe84 a B83 jsou dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem výroby a skladování a dále i svozem komunálního odpadu, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům,
- stavební konstrukce většiny stávajících objektů v těsné blízkosti komunikace bude ohrožena zvýšeným provozem (stavby bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), zvýšený provoz a zátěž stávající komunikace a s tím spojené riziko destrukce historických objektů je v příkrém rozporu s nutností archeologické ochrany v Horním Kožlí,
- stavbou a provozem ekofarmy a výrobních prostor VSe84 a plochy bydlení B83 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody (zejména s ohledem na to, že na ploše VSe84 je možné umístit čerpací stanici pohonných hmot), jelikož se neuvažuje o výstavbě veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody,

- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- plocha VSe84 bezprostředně nenavazuje na stávající zástavbu,
- v bezprostřední blízkosti jediné příjezdové komunikace k VSe84 v horní části Horního Kožlí se vyskytuje kriticky ohrožený druh rostlin – hořeček mnohotvarý, navíc se v tomto území vyskytuje i silně ohrožená lilie cibulkonosná,
- návrh územního plánu pro Horní Kožlí je v příkrém rozporu se zásadami uvedenými v textové části návrhu ÚP

– na str.4 („rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury“) - viz výše námitka týkající se kapacity a nosnosti příjezdové komunikace,

– na str.6 („v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby…, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu“ - viz výše námitka týkající se rizika kontaminace lokálních zdrojů pitné vody a výskytu chráněných druhů rostlin),

– na str.4 („v jednotlivých sídlech…se jedná jen o minimální doplnění stávající zástavby při respektování charakteristického urbanistického založení, …nutno respektovat měřítko stávající zástavby“) – intravilán sídla Horní Kožlí čítá 18 čísel popisných, tzn. že při plánované výstavbě v plochách B79, B82, B83, B90, B91, B92, B93 a VSe84 (4 hlavní objekty) se jedná o neúměrný nárůst urbanizace a rozšíření obce v porovnání s ostatními sídly v nejbližším okolí,

– zachování celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel – návrh ÚP pro k.ú. Horní Kožlí je v příkrém rozporu s touto urbanistickou koncepcí, neboť neodůvodněně vymezuje několik zastavitelných ploch ve volné krajině, resp. bez přímé návaznosti na stávající zástavbu (plochy B86, B90, B91 a VSe84). Již dříve bylo z totožných důvodů zamítnuto vymezení pozemků v k.ú. Dáchov.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje ve vztahu k ochraně lokalit s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

V dalším se námitce nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a plochy bydlení B83 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále

zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.
- Dle evidence Katastru nemovitostí se v katastrálním území Horní Kožlí vedle několika zemědělských staveb nachází celkem 15 objektů k bydlení (č.p.1-7, 9, 10, 13, 15, 18, 20-22), 4 objekty rodinné rekreace (č.ev. 1,2,4 a 16) a 1 rozestavěný objekt (pozemky KN st.36 a 37 k.ú. Horní Kožlí). Většina z nich je neobydlených a slouží k rekreačním účelům. Dle Statistického lexikonu obcí 2013 (ČSÚ 2013) žilo ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 v Horním Kožlí celkem 13 trvale bydlících obyvatel. Při průměrné obsazenosti 2,5 obyvatel na jeden objekt bydlení či rekreace lze odhadnout, že v Horním Kožlí žije trvale nebo přechodně celkem až 53 obyvatel. Územní plán v katastrálním území Horní Kožlí vymezuje celkem 7 zastavitelných ploch bydlení (pozn.: plocha B82 byla vypuštěna) s celkovým počtem max.14 stavebních pozemků pro rodinné domy (viz tabulka). Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek počtu nových rodinných domů. Opět při průměrné obsazenosti 2,5 obyvatel na jeden nový objekt bydlení lze odhadnout přírůstek až 35 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel. Celkový počet obyvatel Horního Kožlí v cílovém stavu lze pak odhadnout na 88 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel.

Zastavitelné plochy bydlení v Horním Kožlí			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B79	12000	1800	6
B82	Zrušena		
B83	2800	1500	1
B86	2000	1500	1
B90	2200	1500	1

B91	2300	1500	1
B92	5600	1500	3
B93	1900	1500	1
CELKEM	28800		14

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v rámci celého katastrálního území Horní Kožlí - v samotné osadě Horní Kožlí jsou vymezeny pouze 2 zastavitelné plochy B79 a B83, které představují max. 7 stavebních pozemků (až cca 18 obyvatel), ve zbytku katastrálního území je pak vymezeno celkem 5 zastavitelných ploch bydlení s max. 7 stavebními pozemky (až cca 18 obyvatel). Předpokládaný přírůstek počtu stavebních pozemků je s ohledem na jejich lokalizaci úměrný k velikosti osady. Sídlo Horní Kožlí má potenciál tento předpokládaný nárůst pojmout, což potvrzuje i skutečnost, že v 1.polovině 20 století žilo v osadě více než 100 trvale bydlících obyvatel. Vliv každého záměru, resp. jeho nároků na veřejnou infrastrukturu, musí být posouzen v navazujících správních řízeních.

Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

10) Ing.Michal Čupa, Azalková 490, 252 42 Jesenice

Předmět námitky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu, neboť podle něho dojde mimo jiné k podstatnému nárůstu obyvatel, budov a související stavební činnosti v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel stavby pro rodinnou rekreaci e.č.16 na pozemku KN st.20 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem územního plánu z těchto důvodů:

- ochrana krajinného rázu a urbanistických hodnot - výstavbou staveb dojde ke zjevnému porušení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel a potřeb provozu ekofarmy a jejím případném komerčním využití,
- omezení výhledu z nemovitosti - snížení výhledu přivodí ztrátu tržní hodnoty nemovitosti č.e.16,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která prochází bezprostředně u č.e.16, a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot v územním plánu je jedním z veřejných zájmů. Územní plán vymezuje tyto hodnoty území a pro jejich ochranu stanovuje podmínky. V rámci podmínek ochrany kulturních hodnot jsou např. stanoveny požadavky na respektování charakteru, prostorového uspořádání a měřítko dochované zástavby v Horním Kožlí, zejména dodržení hmot a proporcí objektů. U každé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby), které právě vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka

dochované zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

- Vliv realizace záměrů na uvažovaných rozvojových plochách na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Námitka týkající se omezení výhledu a z toho vyplývajícímu snížení tržní hodnoty nemovitosti č.e.16 je zformulována obecně. Z námitky nevyplývá, zda tato újma je spatřována ze všech navrhovaných zastavitelných ploch nebo pouze z některých. Vzhledem k tomu, že územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb, lze tuto námitku posoudit až v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení umístění staveb.
- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití zastavitelných ploch a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého každý stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Takové komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemních komunikací v důsledku stavebních činností na stavebně technický stav objektu č.e.16 musí být opět posouzen v navazujících správních

řízení o umístění jednotlivých záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací.

11) MUDr.Jana Dvořáková, Hilmarova 678/1, 152 00 Praha 5

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení B 83 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel stavby pro bydlení čp.2 na pozemcích KN st.4 a st.5 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem vymezení plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení 83 z těchto důvodů:

- plochy VSe84 a B83 jsou dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem výroby a skladování a dále i svozem komunálního odpadu, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům, přijatelné alternativní řešení - zbudování nové příjezdové komunikace – však neexistuje, neboť toto není v souladu se záměrem ekofarmy a zákonem o ekologickém zemědělství,
- stavební konstrukce většiny stávajících objektů v těsné blízkosti komunikace bude ohrožena zvýšeným provozem (stavby bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), zvýšený provoz a zátěž stávající komunikace a s tím spojené riziko destrukce historických objektů je v příkrém rozporu s nutností archeologické ochrany v Horním Kožlí,
- stavbou a provozem ekofarmy a výrobních prostor VSe84 a plochy bydlení B83 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody (zejména s ohledem na to, že na ploše VSe84 je možné umístit čerpací stanici pohonných hmot), jelikož se neuvažuje o výstavbě veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody,
- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- plocha VSe84 bezprostředně nenavazuje na stávající zástavbu,
- v bezprostřední blízkosti jediné příjezdové komunikace k VSe84 v horní části Horního Kožlí se vyskytuje kriticky ohrožený druh rostlin – hořeček mnohotvarý, navíc se v tomto území vyskytuje i silně ohrožená lilie cibulkonosná,
- návrh územního plánu pro Horní Kožlí je v příkrém rozporu se zásadami uvedenými v textové části návrhu ÚP
- „rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury“ - viz výše námitka týkající se kapacity a nosnosti příjezdové komunikace,
- „v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby…, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu“ - viz výše námitka týkající se rizika kontaminace lokálních zdrojů pitné vody a výskytu chráněných druhů rostlin),
- „v jednotlivých sídlech…se jedná jen o minimální doplnění stávající zástavby při respektování charakteristického urbanistického založení, …nutno respektovat měřítko stávající zástavby“) – intravilán sídla Horní Kožlí čítá 18 čísel popisných, tzn. že při plánované výstavbě v plochách B79, B82, B83, B90, B91, B92, B93 a VSe84 (4 hlavní objekty) se jedná o neúměrný nárůst urbanizace a rozšíření obce v porovnání s ostatními sídly v nejbližším okolí,
- zachování celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel – návrh ÚP pro k.ú. Horní Kožlí je v příkrém rozporu s touto urbanistickou koncepcí, neboť neodůvodněně vymezuje několik zastavitelných ploch ve volné krajině, resp. bez přímé návaznosti na stávající zástavbu (plochy B86, B90, B91 a VSe84). Již dříve bylo z totožných důvodů zamítnuto vymezení pozemků v k.ú. Dáchov.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje ve vztahu k ochraně lokalit s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně

a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

V ostatním se námitce nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a plochy bydlení B83 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby,

zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.

- Dle evidence Katastru nemovitostí se v katastrálním území Horní Kožlí vedle několika zemědělských staveb nachází celkem 15 objektů k bydlení (č.p.1-7, 9, 10, 13, 15, 18, 20-22), 4 objekty rodinné rekreace (č.ev. 1,2,4 a 16) a 1 rozestavěný objekt (pozemky KN st.36 a 37 k.ú. Horní Kožlí). Většina z nich je neobydlených a slouží k rekreačním účelům. Dle Statistického lexikonu obcí 2013 (ČSÚ 2013) žilo ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 v Horním Kožlí celkem 13 trvale bydlících obyvatel. Při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden objekt bydlení či rekreace lze odhadnout, že v Horním Kožlí žije trvale nebo přechodně celkem až 53 obyvatel. Územní plán v katastrálním území Horní Kožlí vymezuje celkem 7 zastavitelných ploch bydlení (pozn.: plocha B82 byla vypuštěna) s celkovým počtem max.14 stavebních pozemků pro rodinné domy (viz tabulka). Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek počtu nových rodinných domů. Opět při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden nový objekt bydlení lze odhadnout přírůstek až 35 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel. Celkový počet obyvatel Horního Kožlí v cílovém stavu lze pak odhadnout na 88 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel.

Zastavitelné plochy bydlení v Horním Kožlí			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B79	12000	1800	6
B82	Zrušena		
B83	2800	1500	1
B86	2000	1500	1
B90	2200	1500	1
B91	2300	1500	1
B92	5600	1500	3
B93	1900	1500	1
CELKEM	28800		14

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v rámci celého katastrálního území Horní Kožlí - v samotné osadě Horní Kožlí jsou vymezeny pouze 2 zastavitelné plochy B79 a B83, které představují max. 7 stavebních pozemků (až cca 18 obyvatel), ve zbytku katastrálního území je pak vymezeno celkem 5 zastavitelných ploch bydlení s max. 7 stavebními pozemky (až cca 18 obyvatel). Předpokládaný přírůstek počtu stavebních pozemků je s ohledem na jejich lokalizaci úměrný k velikosti osady. Sídlo Horní Kožlí má potenciál tento předpokládaný nárůst pojmout, což potvrzuje i skutečnost, že v 1.polovině 20 století žilo v osadě více než 100 trvale bydlících obyvatel. Vliv každého záměru, resp. jeho nároků na veřejnou infrastrukturu, musí být posouzen v navazujících správních řízeních.

Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

12) Ing.Miroslav Hes, Petýrkova 1967, 148 00 Praha 4

Námitka č.1

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení B83 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel stavby pro bydlení čp. 5 na pozemcích KN st.19 a pozemků KN č.5/1, 23, 25, 26 a 71 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem vymezení plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 a plochy bydlení 83 z těchto důvodů:

- plochy VSe84 a B83 jsou dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem výroby a skladování a dále i svozem komunálního odpadu, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům,
- stavební konstrukce většiny stávajících objektů, včetně čp.5, v těsné blízkosti komunikace bude ohrožena zvýšeným provozem (stavby bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), zvýšený provoz a zátěž stávající komunikace a s tím spojené riziko destrukce historických objektů je v příkrém rozporu s nutností archeologické ochrany v Horním Kožlí,
- stavbou a provozem ekofarmy a výrobních prostor VSe84 a plochy bydlení B83 může dojít ke kontaminaci lokálních zdrojů pitné vody (zejména s ohledem na to, že na ploše VSe84 je možné umístit čerpací stanici pohonných hmot), jelikož se neuvažuje o výstavbě veřejného vodovodu, jedná se o jediné zdroje pitné vody, dále navrhovanou výstavbou může dojít ke snížení vydatnosti lokálních zdrojů pitné vody,
- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- plocha VSe84 bezprostředně nenavazuje na stávající zástavbu,
- v bezprostřední blízkosti jediné příjezdové komunikace k VSe84 v horní části Horního Kožlí se vyskytuje kriticky ohrožený druh rostlin – hořeček mnohotvarý, navíc se v tomto území vyskytuje i silně ohrožená lilie cibulkonosná,
- návrh územního plánu pro Horní Kožlí je v příkrém rozporu se zásadami uvedenými v textové části návrhu ÚP

– na str.4 („rozsah zastavitelných ploch řešit úměrně velikosti sídel a kapacitě jejich veřejné infrastruktury“) - viz výše námitka týkající se kapacity a nosnosti příjezdové komunikace,

– na str.6 („v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby…, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu“ - viz výše námitka týkající se rizika kontaminace lokálních zdrojů pitné vody a výskytu chráněných druhů rostlin),

– na str.4 („v jednotlivých sídlech…se jedná jen o minimální doplnění stávající zástavby při respektování charakteristického urbanistického založení, …nutno respektovat měřítko stávající zástavby“) – intravilán sídla Horní Kožlí čítá 18 čísel popisných, tzn. že při plánované výstavbě v plochách B79, B82, B83, B90, B91, B92, B93 a VSe84 (4 hlavní objekty) se jedná o neúměrný nárůst urbanizace a rozšíření obce v porovnání s ostatními sídly v nejbližším okolí,

– zachování celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel – návrh ÚP pro k.ú. Horní Kožlí je v příkrém rozporu s touto urbanistickou koncepcí, neboť neodůvodněně vymezuje několik zastavitelných ploch ve volné krajině, resp. bez přímé návaznosti na stávající zástavbu (plochy B86, B90, B91 a VSe84). Již dříve bylo z totožných důvodů zamítnuto vymezení pozemků v k.ú. Dáchov,

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje ve vztahu k ochraně lokalit s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních

řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

V ostatním se námitce nevyhovuje z těchto důvodů:

- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a plochy bydlení B83 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Likvidaci odpadních vod v Horním Kožlí územní plán předpokládá napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Do doby výstavby veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod bude odkanalizování nových záměrů řešeno individuálně vždy v souladu s příslušnými právními předpisy. Návrh řešení likvidace odpadních vod bude posouzen v navazujícím správním řízení.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem

k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.

- Dle evidence Katastru nemovitostí se v katastrálním území Horní Kožlí vedle několika zemědělských staveb nachází celkem 15 objektů k bydlení (č.p.1-7, 9, 10, 13, 15, 18, 20-22), 4 objekty rodinné rekreace (č.ev. 1,2,4 a 16) a 1 rozestavěný objekt (pozemky KN st.36 a 37 k.ú. Horní Kožlí). Většina z nich je neobydlených a slouží k rekreačním účelům. Dle Statistického lexikonu obcí 2013 (ČSÚ 2013) žilo ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 v Horním Kožlí celkem 13 trvale bydlících obyvatel. Při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden objekt bydlení či rekreace lze odhadnout, že v Horním Kožlí žije trvale nebo přechodně celkem až 53 obyvatel. Územní plán v katastrálním území Horní Kožlí vymezuje celkem 7 zastavitelných ploch bydlení (pozn.: plocha B82 byla vypuštěna) s celkovým počtem max.14 stavebních pozemků pro rodinné domy (viz tabulka). Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek počtu nových rodinných domů. Opět při průměrné obložnosti 2,5 obyvatel na jeden nový objekt bydlení lze odhadnout přírůstek až 35 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel. Celkový počet obyvatel Horního Kožlí v cílovém stavu lze pak odhadnout na 88 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel.

Zastavitelné plochy bydlení v Horním Kožlí			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B79	12000	1800	6
B82	Zrušena		
B83	2800	1500	1
B86	2000	1500	1
B90	2200	1500	1
B91	2300	1500	1
B92	5600	1500	3
B93	1900	1500	1
CELKEM	28800		14

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v rámci celého katastrálního území Horní Kožlí - v samotné osadě Horní Kožlí jsou vymezeny pouze 2 zastavitelné plochy B79 a B83, které představují max. 7 stavebních pozemků (až cca 18 obyvatel), ve zbytku katastrálního území je pak vymezeno celkem 5 zastavitelných ploch bydlení s max. 7 stavebními pozemky (až cca 18 obyvatel). Předpokládaný přírůstek počtu stavebních pozemků je s ohledem na jejich lokalizaci úměrný k velikosti osady. Sídlo Horní Kožlí má potenciál tento předpokládaný nárůst pojmout, což potvrzuje i skutečnost, že v 1.polovině 20 století žilo v osadě více než 100 trvale bydlících obyvatel. Vliv každého záměru, resp. jeho nároků na veřejnou infrastrukturu, musí být posouzen v navazujících správních řízeních.

Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Vymezení plochy bydlení B86 znamená ohrožení možnosti přístupu k pozemkům KN č. 23, 25 a 26 k.ú. Horní Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Podatel je vlastníkem pozemků KN č. 23, 25 a 26 k.ú. Horní Kožlí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že vymezením plochy bydlení B86 není omezen přístup na sousední pozemky KN č. č. 23, 25 a 26 k.ú. Horní Kožlí. Na plochách bydlení územní plán obecně umožňuje umisťování nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podrobnější uspořádání zastavitelné plochy bude posuzováno v navazujících správních řízeních. Zajištění přístupu k uvedeným pozemkům je třeba zejména řešit podle obecné právní úpravy občanského práva na základě dohody s vlastníky sousedních pozemků o povolení a případnému zřízení nezbytné cesty.

13) Jiří Holub, Kosmákova 1067/19, 586 01 Jihlava

Námitka č.1

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí.

Odůvodnění námitky:

- Jako spoluvlastník pozemků KN č.189/11, 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí, nesouhlasí s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí na těchto pozemcích, nesouhlasí s limity a podmínkami využití pro toto území,
- požaduje zrušení této plochy i v přímém sousedství pozemků KN č. 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí, zejména na pozemku KN č. 182/4 k.ú. Horní Kožlí, z důvodu znesnadnění hospodaření na svých pozemcích,
- dalším důvodem zrušení této plochy je obava z budoucích změn přírodního prostředí pozemků KN č. 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí, např. ze znečištění ovzduší, ovlivnění množství a kvality vod ze změny půdních vlastností.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

- Námitce se ve vztahu k pozemkům KN č.189/11, 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí vyhovuje z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.
- Námitce se vyhovuje i ve vztahu k pozemku KN č. 182/4 k.ú. Horní Kožlí. Jedná se o pozemek trvalého travního porostu sloučeného do uceleného bloku zemědělské půdy. Uvedený pozemek svými vlastnostmi, zejména svou velikostí, tvarem a polohou odloučenou od zredukované plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 neumožní jeho plnohodnotné využití pro navrhovaný účel ekofarmy. Zachováním vymezení tohoto pozemku jako zastavitelné plochy se způsobem využití jako ekofarma bez vazby na zastavěné území nebo jiné zastavitelné plochy by byla oslabena ochrana hodnot území, zejména ochrana kulturní krajiny a nezastavěného území, a dále princip urbanistické koncepce územního plánu zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel. S ohledem na tyto veřejné zájmy je uvedený pozemek v územním plánu vymezen dle současného využití jako plocha zemědělská.
- V ostatním se námitce nevyhovuje. Obava z budoucích změn přírodního prostředí pozemků KN č. 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí, např. ze znečištění ovzduší, ovlivnění množství a kvality vod ze změny půdních vlastností, zachováním zredukované plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 je irelevantní. Pro zajištění ochrany okolí před nepříznivými vlivy z provozu zemědělské výroby územní plán stanovuje pro plochu výroby a skladování – ekofarmy VSe84 jako jednu z podmínek nepřípustného využití umístění činností zemědělské výroby se silným dopadem na životní prostředí. S ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zemědělské výroby územní plán stanovuje podmínku, aby objekty zemědělské výroby byly využívány jen k takovým činnostem, u kterých se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojeví v nepřípustném množství mimo hranice vlastního pozemku. Splnění těchto podmínek musí být prokázáno v navazujícím správním řízení o umístění záměru na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho poloze, plošného a prostorového uspořádání, kapacity apod. Dále v případě, že záměry umístění staveb, činností nebo technologií na této ploše dosáhnou vlastní kapacitou nebo rozsahem příslušných limitních hodnot, budou jejich vlivy na životní prostředí posouzeny podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní

prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění.

Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Požadavek zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí přes plochu B79.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník pozemku KN č.87/1 k.ú. Horní Kožlí požaduje zajištění přístupu k tomuto pozemku přes plochu B79, jelikož jiný přístup není možný.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že vymezením plochy bydlení B79 není omezen přístup na sousední pozemek KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí. Na plochách bydlení územní plán obecně umožňuje umisťování nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podrobnější uspořádání zastavitelné plochy bude posuzováno v navazujících správních řízeních. Požadavek na zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí je třeba zejména řešit podle obecné právní úpravy občanského práva na základě dohody s vlastníky sousedních pozemků o povolení a případnému zřízení nezbytné cesty.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Požadavek na umístění ČOV (plocha TI 101) a vedení kanalizace (TI-K4) mimo pozemek KN č.87/1 k.ú. Horní Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Umístěním ČOV a kanalizace dojde k znehodnocení, omezení hospodaření a ke změně hydrologických vlastností půdy na pozemku KN č.87/1 k.ú. Horní Kožlí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k vymezení plochy technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí vyhovuje. Koncepce likvidace odpadních vod pro osadu Horní Kožlí byla přehodnocena tak, že územní plán dále nebude uvažovat s realizací samostatné ČOV pro osadu Horní Kožlí, ale odpadní vody budou odváděny navrhovanou kanalizační stokou (označenou TI-K4) na uvažovanou ČOV Dáchov. Důvodem je, že podle § 38 odst.2 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze pro vypouštění odpadních vod z centrální ČOV do vod podzemních udělit výjimku. V tomto smyslu je navrhovaná plocha technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí z návrhu územního plánu vypuštěna.

Námitce ve vztahu k vymezené trase kanalizační stoky TI-K4 se z výše uvedených důvodů nevyhovuje. Podle § 1 odst.2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, je veřejným zájmem zřizovat a provozovat vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu. Naplnění tohoto veřejného zájmu bylo v rámci zpracování územního plánu technicky prokázáno variantou odvedení odpadních vod z osady Horní Kožlí na navrhovanou ČOV Dáchov.

Podle § 12 zákona o vodovodech a kanalizacích musí být kanalizace navrženy a provedeny tak, aby negativně neovlivnily životní prostředí, aby byla zabezpečena dostatečná kapacita pro odvádění a čištění odpadních vod z odkanalizovávaného území a aby bylo zabezpečeno nepřetržité odvádění odpadních vod od odběratelů této služby. Současně musí být zajištěno, aby bylo omezováno znečišťování recipientů způsobované dešťovými přívaly. Kanalizace musí být provedeny jako vodotěsné konstrukce, musí být chráněny proti zamrznutí a proti poškození vnějšími vlivy. Vliv realizace kanalizace na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzena v navazujících správních řízeních. Obecně platí, že každý nový záměr v území bude muset ve správním řízení v případě pochybností prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob řešení nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících zdrojů vody.

14) Blažena Holubová, Kosmákova 1067/19, 586 01 Jihlava

Námitka č.1

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků KN č. 189/11, 182/3 a části 182/1 k.ú. Horní Kožlí jako plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a požadavek na jejich vyjmutí z těchto pozemků.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník pozemků KN č.189/11, 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí, nesouhlasí s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí na těchto pozemcích.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k pozemkům KN č.189/11, 182/3 a 182/1 k.ú. Horní Kožlí vyhovuje z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje zájem investora nebo veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby využití uvedených pozemků pro realizaci záměru ekofarmy na těchto pozemcích. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného využití jako plocha zemědělská.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Požadavek zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí přes plochu B79.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník pozemku KN č.87/1 k.ú. Horní Kožlí požaduje zajištění přístupu k tomuto pozemku přes plochu B79, jelikož jiný přístup není možný.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že vymezením plochy bydlení B79 není omezen přístup na sousední pozemek KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí. Na plochách bydlení územní plán obecně umožňuje umisťování nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podrobnější uspořádání zastavitelné plochy bude posuzováno v navazujících správních řízeních. Požadavek na zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí je třeba zejména řešit podle obecné právní úpravy občanského práva na základě dohody s vlastníky sousedních pozemků o povolení a případnému zřízení nezbytné cesty.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Požadavek na umístění ČOV (plocha TI 101) a vedení kanalizace (TI-K4) mimo pozemek KN č.87/1 k.ú. Horní Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Umístěním ČOV a kanalizace dojde k znehodnocení, omezení hospodaření a ke změně hydrologických vlastností půdy na pozemku KN č.87/1 k.ú. Horní Kožlí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k vymezení plochy technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí vyhovuje. Koncepce likvidace odpadních vod pro osadu Horní Kožlí byla přehodnocena tak, že územní plán dále nebude uvažovat s realizací samostatné ČOV pro osadu Horní Kožlí, ale odpadní vody budou odváděny navrhovanou kanalizační stokou (označenou TI-K4) na uvažovanou ČOV Dáchov. Důvodem je, že podle § 38 odst.2 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze pro vypouštění odpadních vod z centrální ČOV do vod podzemních udělit výjimku. V tomto smyslu je navrhovaná plocha technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí z návrhu územního plánu vypuštěna.

Námitce ve vztahu k vymezené trase kanalizační stoky TI-K4 se z výše uvedených důvodů nevyhovuje. Podle § 1 odst.2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, je veřejným zájmem zřizovat a provozovat vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu. Naplnění tohoto veřejného zájmu bylo v rámci zpracování územního plánu technicky prokázáno variantou odvedení odpadních vod z osady Horní Kožlí na navrhovanou ČOV Dáchov.

Podle § 12 zákona o vodovodech a kanalizacích musí být kanalizace navrženy a provedeny tak, aby negativně neovlivnily životní prostředí, aby byla zabezpečena dostatečná kapacita pro odvádění a čištění odpadních vod z odkanalizovávaného území a aby bylo zabezpečeno nepřetržité odvádění odpadních vod od odběratelů této služby. Současně musí být zajištěno, aby bylo omezováno znečišťování recipientů způsobované dešťovými přívaly. Kanalizace musí být provedeny jako vodotěsné konstrukce, musí být chráněny proti zamrznutí a proti poškození vnějšími vlivy. Vliv realizace kanalizace na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzena v navazujících správních řízeních. Obecně platí, že každý nový záměr v území bude muset ve správním řízení v případě pochybností prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob řešení nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících zdrojů vody.

15) Filip Holub, Horní Kožlí 7, 383 01 Vlachovo Březí

Námitka č.1

Předmět námitky:

nesouhlas s vymezením plochy bydlení B82, resp. s vyřazením pozemků KN č. 157/17 a 212 k.ú. Horní Kožlí z této plochy, požadavek vymezit zbývající část plochy jako plochu lesní.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na pozemku KN st.11, pozemků KN č. 8/1 a 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí a jako spoluvlastník pozemků KN č.212 a 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí

- nesouhlasí s podmínkami využití plochy bydlení B82 a pozemky KN č. 157/17 a 212 k.ú. Horní Kožlí bude využívat jinak než pro bydlení,
- vymezením plochy B82 bude znemožněn průjezd na zpevněnou lesní cestu na pozemku KN č. 224 z pozemku KN č.8/1 k.ú. Horní Kožlí, tuto cestu používá k průjezdu na své další pozemky,
- plocha B82 je vymezena dle KN částečně na lesních pozemcích (pozemky KN č. 157/8 a 157/3 k.ú. Horní Kožlí), v návrhu ÚP jsou však uvedeny jako druh pozemku ostatní plocha, navržená plocha zasahuje do významného krajinného prvku lesa a není v souladu se ZÚR Jihočeského kraje, podle kterých by rozvojové plochy měly být přednostně situovány mimo lesní pozemky.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k pozemkům KN č.157/17 a 212 k.ú. Horní Kožlí vyhovuje z důvodu ochrany vlastnického práva k dotčeným pozemkům zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Zájem vlastníka v tomto případě jednoznačně převyšuje veřejný zájem, neboť nebyla prokázána nezbytnost potřeby

využití uvedených pozemků pro obytné účely. Veřejný zájem na uspokojení potřeb bydlení občanů v Horním Kožlí je zajištěn v jiných zastavitelných plochách. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného charakteru jako plocha smíšená nezastavěného území.

Námitce ve vztahu k pozemkům KN č.157/3 a 157/8 k.ú. Horní Kožlí (ve vlastnictví Města Vlachovo Březí) se též vyhovuje. Jedná se o lesní pozemky. Lesy jsou podle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, považovány za významné krajinné prvky, které by ve veřejném zájmu měly přednostně chráněny před poškozováním a ničením a měly by být využívány zejména tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Ochrana lesa je zajištěna i zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona se při zpracování návrhů dokumentací musí dbát na zachování lesa a navrhovat a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější. Vzhledem k tomu, že veřejný zájem na uspokojení potřeb bydlení občanů v Horním Kožlí lze zajistit v jiných zastavitelných plochách než lesních pozemcích, je nutné veřejný zájem na ochraně lesa považovat za vyšší než jiný veřejný zájem na uspokojení potřeb bydlení občanů. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a uvedené pozemky byly vymezeny dle současného charakteru jako plocha lesní.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84, požadavek na zajištění možnosti dopravovat dlouhé dříví přes tuto plochu, požadavek na stanovení podmínky pro umístění nových staveb na ploše VSe84 ve větší vzdálenosti od lesních pozemků než 50 m a zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na používanou lesní mechanizaci.

Odůvodnění námitky:

- Vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 bude znemožněna doprava dlouhého dříví z pozemku KN č. 207/1 na pozemek KN č.8/1 k.ú. Horní Kožlí, ekofarma je dle zákona č.242/2000 Sb., definovaná jako uzavřená hospodářská jednotka tvořená pozemky, hospodářskými budovami a případně hospodářskými zvířaty sloužící ekologickému zemědělství,
- podmínku pro umístění nových staveb na ploše VSe84 ve větší vzdálenosti od lesních pozemků než 50 m požaduje z důvodu umožnění řádného hospodaření v lese,
- na základě odborných hydrogeologických názorů RNDr.Jaroslava Skořepy, CSc. a RNDr.Jana Krále přiložených k námitce hrozí realizací návrhu ÚP riziko nedostatku kvalitní pitné vody,
- stavební konstrukce objektu čp.7 je v blízkosti komunikace a bude ohrožena zvýšeným provozem (stavba bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), případná stavební činnost by bez pochyb způsobila značné zatížení cesty, která prochází okolo mého domu,
- plocha VSe84 je dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky a provoz spojený s účelem výroby a skladování, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce

Námitce se vyhovuje ve vztahu stanovení podmínky pro umístění nových staveb na ploše VSe84 v blízkosti lesa. Pro zajištění zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů, zejména pro veřejný zájem na zachování lesa, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro plochu výroby a skladování – ekofarma VSe84 (obdobně jako u jiných ploch s rozdílným způsobem využití) podmínku, že umístění nových staveb musí být ve větší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku, upravená s ohledem na charakter lokality a současně při každé změně využití ploch musí být prokázáno zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích.

V ostatním se námitce nevyhovuje z těchto důvodů:

- Vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 není omezena dopravní prostupnost území. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití územní plán umožňuje umístění dopravní infrastruktury. Podrobnější uspořádání zastavitelné plochy bude posuzováno v navazujících správních řízeních. Požadavek na zajištění možnosti dopravovat dlouhé dříví přes tuto plochu je třeba zejména řešit podle obecné právní úpravy občanského práva na základě dohody s vlastníky sousedních pozemků o povolení a případnému zřízení nezbytné cesty.
- Vliv realizace záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen

v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizací záměrů na ploše výroby a skladování – ekofarmy VSe84, konkrétně na dům čp. 7, musí být posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy bydlení B79.

Odůvodnění námitky:

- Realizací zástavby na ploše bydlení B79 dojde ke snížení výhledu a tržní hodnoty domu čp. 7,
- na základě odborných hydrogeologických názorů RNDr.Jaroslava Skořepy, CSc. a RNDr.Jana Krále přiložených k námitce hrozí realizací návrhu ÚP riziko nedostatku kvalitní pitné vody.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Námitku týkající se toho, že vymezením plochy bydlení B79 dojde k omezení výhledu a z toho vyplývajícímu snížení tržní hodnoty nemovitosti č.p.7, lze posoudit až v podrobnější územně

plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení umístění staveb. Územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb.

- Vliv realizace záměrů na ploše bydlení B79 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Námitka č.4

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy bydlení B83.

Odůvodnění námitky:

- na základě odborných hydrogeologických názorů RNDr.Jaroslava Skořepy, CSc. a RNDr.Jana Krále přiložených k námitce hrozí realizací návrhu ÚP riziko nedostatku kvalitní pitné vody,
- stavební konstrukce objektu čp.7 je v blízkosti komunikace a bude ohrožena zvýšeným provozem (stavba bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), případná stavební činnost by bez pochyb způsobila značné zatížení cesty, která prochází okolo mého domu,
- plocha B83 je dopravně napojeny na jedinou kapacitně nevyhovující stávající příjezdovou komunikaci (zejména z hlediska šířkových parametrů a nosnosti), tato komunikace není koncipována pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, provoz spojený s účelem bydlení, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Vliv realizace záměrů na ploše bydlení B83 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými

právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizací záměru na ploše bydlení B83, konkrétně na dům čp. 7, musí být posouzen v navazujících správních řízení o umístění tohoto záměru na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho kapacity, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměru využití plochy bydlení B83 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

Námitka č.5

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy pro ČOV (plocha TI 101) a vedení kanalizace (TI-K6, příp.TI-K4).

Odůvodnění námitky:

- na základě odborných hydrogeologických názorů RNDr.Jaroslava Skořepy, CSc. a RNDr.Jana Krále přiložených k námitce hrozí realizací návrhu ÚP riziko nedostatku kvalitní pitné vody,
- v Horním Kožlí dnes neexistuje splašková kanalizace a tudíž likvidace odpadních vod pomocí dostavby stávající kanalizace v rámci navrhované zástavby a k doposud nenapojeným objektům není reálné,
- provedení kanalizace a ČOV v Horním Kožlí je díky místním podmínkám a terénu technicky obtížné a ekonomicky náročné, dle přiložených odborných názorů RNDr.Jaroslava Skořepy, CSc. a RNDr.Jana Krále existuje nepřiměřené riziko odvodnění území a ztráty vody,
- navržené řešení není v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k vymezení plochy technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí vyhovuje. Koncepce likvidace odpadních vod pro osadu Horní Kožlí byla přehodnocena tak, že územní plán dále nebude uvažovat s realizací samostatné ČOV pro osadu Horní

Kožlí, ale odpadní vody budou odváděny navrhovanou kanalizační stokou (označenou TI-K4) na uvažovanou ČOV Dáchov. Důvodem je, že podle § 38 odst.2 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze pro vypouštění odpadních vod z centrální ČOV do vod podzemních udělit výjimku. V tomto smyslu je navrhovaná plocha technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí z návrhu územního plánu vypuštěna.

Námitce ve vztahu k vymezené trase kanalizační stoky TI-K4 se z výše uvedených důvodů nevyhovuje. Podle § 1 odst.2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, je veřejným zájmem zřizovat a provozovat vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu. Naplnění tohoto veřejného zájmu bylo v rámci zpracování územního plánu technicky prokázáno variantou odvedení odpadních vod z osady Horní Kožlí na navrhovanou ČOV Dáchov.

Podle § 12 zákona o vodovodech a kanalizacích musí být kanalizace navrženy a provedeny tak, aby negativně neovlivnily životní prostředí, aby byla zabezpečena dostatečná kapacita pro odvádění a čištění odpadních vod z odkanalizovávaného území a aby bylo zabezpečeno nepřetržité odvádění odpadních vod od odběratelů této služby. Současně musí být zajištěno, aby bylo omezováno znečišťování recipientů způsobované dešťovými přívaly. Kanalizace musí být provedeny jako vodotěsné konstrukce, musí být chráněny proti zamrznutí a proti poškození vnějšími vlivy. Vliv realizace kanalizace na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzena v navazujících správních řízeních. Obecně platí, že každý nový záměr v území bude muset ve správním řízení v případě pochybností prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob řešení nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících zdrojů vody.

16) Mgr.Adriana Mokráčková, Plavnická 607, 373 81 Kamenný Újezd

Námitka č.1

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením územní rezervy dopravní infrastruktury (DI-R) v lokalitě pod Záhorskou a uplatněn návrh na její přeložení za horizont do oblasti za Záhorskou.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník několika dotčených pozemků (doloženo výpisem z katastru nemovitostí) nesouhlasí s výše uvedeným záměrem z těchto důvodů

- záměr je v přímém rozporu s mým plánem tyto pozemky účelně využít,
- záměr zbytečně zatěžuje životní prostředí, navržená silnice zasahuje do biokoridoru a studní s pitnou vodou, nebere ohled na zachování malebného pohledu do krajiny z památkově chráněného území a dominant města-kaple sv.Ducha a křížové cesty, záměr je v rozporu s ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona č.114/1992.Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a se základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot [kap. b) výrokové části a kap.k) odůvodnění], není vyhodnocen dopad na kvalitu podzemních vod v důsledku zimní údržby silnice,
- přemístěním silnice do lokality za Záhorskou nebude silnice v přímé blízkosti biokoridoru a studní s pitnou vodou, bude zachován malebný ráz krajiny

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

Územní plán vymezuje jako výhledový záměr města územní rezervu pro dopravní infrastrukturu – přeložku silnice III/14410 Vlachovo Březí-Dolní Nakvasovice (DI-R). Navržená plocha územní rezervy je vymezena jako ochrana území pro možné budoucí využití předmětného území pro umístění přeložky silnice. Plocha územní rezervy z podstaty věci nemění stávající stav území, omezuje pouze takové změny jeho využití, které by mohly výhledový záměr přeložky silnice podstatně ztížit nebo znemožnit. Z hlediska stávajícího nebo požadovaného způsobu využití je předmětné území zahrnuto do plochy zemědělské jako plochy s rozdílným způsobem využití, pro kterou územní plán stanovuje podmínky jejího využití. Plocha územní rezervy je tedy v tomto případě „překryvnou“ vrstvou, jejíž smyslem je zajistit ochranu území pro prověření možnosti jejího budoucího využití pro umístění přeložky silnice. Vzhledem k tomu, že plocha územní rezervy není z tohoto hlediska plochou s rozdílným způsobem využití (nejde o plochu dopravní infrastruktury), nemůže být v rámci projednávání územního plánu posuzována jako navržený způsob využití plochy pro dopravní infrastrukturu. Z tohoto důvodu tedy nemůže např. dojít ke vzniku negativního vlivu na životní prostředí, nemůže dojít k poškození hodnot území nebo dotčení územního systému ekologické stability, zdrojů pitné vody, vnějšího prostředí památkové zóny nebo k rozporu se základní koncepcí rozvoje území stanovenou územním plánem apod. K posouzení těchto souvislostí dochází až v okamžiku, kdy po prověření územní rezervy bude změnou územního plánu navrhováno změnit územní rezervu na plochu nebo koridor

pro dopravní infrastrukturu. V rámci prověřování územní rezervy tak může být prověřována i varianta přemístění silnice do lokality za Záhorskou nebo se také může dojít k závěru upustit od sledovaného záměru. V tomto případě by se pak územní rezerva změnou územního plánu zrušila. Podkladem pro odůvodnění námitky bylo metodické doporučení Ústavu územního rozvoje a Ministerstva pro místní rozvoj „Metodika k navrhování územních rezerv a rozhodování podle nich“ z prosince 2011.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy veřejného prostranství v prostoru stávající cesty k židovskému hřbitovu na částech pozemků KN st.č. 333/3, 861, 19/3 a 862 k.ú. Vlachovo Březí a uplatněn návrh na nový přístup k židovskému hřbitova z nové obytné lokality na pozemcích KN č. 867/13 nebo 867/10 k.ú. Vlachovo Březí

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník uvedených pozemků (doloženo výpisem z katastru nemovitostí) hodlá uzavřít jednotlivé funkční celky v oblasti pivovaru a ovčína. Nový přístup k židovskému hřišti z nové obytné zástavby se jeví jako vhodnější a pohodlnější (chodník s veřejným osvětlením v rámci nové zástavby rodinných domů).

Návrh rozhodnutí o námitce:

O námitce se nerozhoduje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

O námitce se nerozhoduje, neboť byla vzata zpět. Prostor stávající cesty k židovskému hřbitovu zůstává vymezen jako plocha veřejného prostranství.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy územní rezervy veřejného prostranství (VP-R) kolem Schmiedova rybníka a požadavek na vymezení plochy pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu s garážemi a příslušenstvím, druhou část pozemků využít jako zahradu a pro chov koní (Pozn. záměr není nijak územně specifikován – pravděpodobně se jedná o pozemky PK 878/2, 874/2 a 874/1, 873 a 875 k.ú. Vlachovo Březí, popř. dalších).

Odůvodnění námitky:

Námitka vyplývá ze spoluvlastnictví uvedených pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce ve věci vypuštění územní rezervy pro veřejné prostranství se vyhovuje. O námitce týkající se požadavku na vymezení plochy pro bydlení v okolí Schmiedova rybníka za účelem výstavby rodinného domu s garážemi a příslušenstvím se nerozhoduje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k vymezení plochy územní rezervy veřejného prostranství (VP-R) vyhovuje z těchto důvodů:

Územní plán vymezuje pro výhledový záměr města urbanizovat lokalitu Záhorská několik územních rezerv pro bydlení (B-R), občanské vybavení (OV-R), dopravní infrastrukturu (DI-R) nebo veřejná prostranství (VP-R). Koncepce využití této lokality pro výše uvedené účely vychází již z Územního plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1996 ve znění jeho pozdějších změn a nový územní plán tuto koncepci přebírá formou územních rezerv. Navržené plochy územních rezerv jsou vymezeny jako ochrana území pro uvažované budoucí využití předmětného území. Při posuzování námitky nebyla s ohledem na minimalizaci zásahů do vlastnických práv shledána potřeba vymezení územní rezervy pro veřejné prostranství v prostoru mezi stávající zástavbou a plochou územní rezervy dopravní infrastruktury. Vypuštěním plochy územní rezervy pro veřejné prostranství ve zmíněném území nedojde k omezení nebo znemožnění záměru urbanizace lokality Záhorská, protože v rámci tohoto záměru jsou pro veřejná prostranství chráněny dostatečně velké pozemky ve vlastnictví města Vlachovo Březí. Způsob využití předmětného území zůstává nezměněn, tj. jako plocha zemědělská.

O námitce týkající se požadavku na vymezení plochy pro bydlení v okolí Schmiedova rybníka za účelem výstavby rodinného domu s garážemi a příslušenstvím se nerozhoduje, neboť byla vzata zpět. Celé území zůstává vymezeno jako plocha zemědělská.

Námitka č.4

Předmět námitky:

- požadavek na vymezení pozemků KN č. 785/4 a KN st.500 k.ú. Vlachovo Březí jako stavební parcely pro výstavbu rekreační (zahradní) chaty nebo zařízení pro obhospodařování lesa se včelínem,
- požadavek na vymezení pozemků KN č. 785/2 a PK 807 a 805/1 k.ú. Vlachovo Březí jako zahrady s možností oplocení,

- požadavek na vymezení pozemků PK 805/1, 805/2, 803/1, 803/2, 839, 848 a 849 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy pro malou rodinnou biofarmu s možností oplocení,

Odůvodnění námitky:

- potřeba výstavby rekreační (zahradní) chaty nebo zařízení pro obhospodařování lesa se včelínem na pozemcích KN č. 785/4 a KN st.500 k.ú. Vlachovo Březí z důvodu uskladnění potřebného nářadí pro údržbu pozemků a lesa,
- požadavek na vymezení pozemků KN č. 785/2 a PK 807 a 805/1 k.ú. Vlachovo Březí jako zahrady s možností oplocení neodůvodněn,
- potřeba výstavby malé rodinné biofarmy na pozemcích PK 805/1, 805/2, 803/1, 803/2, 839, 848 a 849 k.ú. Vlachovo Březí z důvodu seberealizace a ztotožnění se se zdravým způsobem života, navázání tradice na hospodaření předků a začlenění do krajiny s důrazem na celkovou estetiku.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k vymezení pozemků KN č.785/4 a KN st.500 k.ú. Vlachovo Březí jako stavební parcely pro výstavbu rekreační (zahradní) chaty nebo zařízení pro obhospodařování lesa se včelínem pro účely uskladnění nářadí potřebného pro údržbu pozemků a lesa vyhovuje částečně. Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území, neboť v katastru nemovitostí je veden jejich způsob využití jako zahrada a zbořeniště. V současné době nejsou pro tyto účely využívány. Pozemky jsou oploceny, nachází se na nich betonové základy se stavbou bažantnice a jsou zarostlé náletovými dřevinami tak, že pohledově působí jako součást lesa. Pozemky se nacházejí v pohledově exponované oblasti vůči významným kulturním a krajinným prvkům tvořených památkově chráněnými objekty pivovaru a křížové cesty a kaplí sv.Ducha a lipovým stromořadím podél křížové cesty. Požadavek na výstavbu rekreační (zahradní) chaty je v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, podle které je v nezastavěném území umožněno mj. pouze umisťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti a údržbu pozemků jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, oplocování sadů a obor apod. a dále v sadech a na stávajících zahradách pouze nezbytné stavby pro jejich údržbu a hospodaření na nich včetně oplocení apod. Tyto podmínky využití byly stanoveny s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména ochranu nezastavěného území, ochranu výše uvedených přírodních a kulturních hodnot území i ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (např. ochranu krajinného rázu, ochranu zemědělského půdního fondu apod.). Uvedené pozemky jsou tak vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití jako plocha zemědělská, na kterých územní plán v souladu s výše uvedenou koncepcí uspořádání krajiny vytváří podmínky pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření a připouští na nich umisťování činností a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí. Výslovně pak na těchto plochách stanovuje jako nepřípustné umisťování mobilních obytných zařízení, skladů, chat, chalup apod.

Námitce ve vztahu k vyžití pozemků KN č. 785/2 a PK 807 a 805/1 k.ú. Vlachovo Březí jako zahrady s možností oplocení se nevyhovuje. Požadavek je v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, podle které je s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména ochranu nezastavěného území, ochranu a tvorbu krajiny a zajištění její prostupnosti, přípustné mj. provádět změny kultur zemědělské půdy na trvalý travní porost, sady, ornou půdu a lesní půdu, přičemž oplocovat je přípustné pouze sady a obory. V koncepci uspořádání krajiny je ochrana a tvorba krajiny obecně zajištěna ochranou stávajících prvků jako je roztroušená zeleň v krajině, stromořadí na březích a hrázích rybníků, mokřadní vegetace, početné solitérní dřeviny nebo polní cesty, a založením nových prvků ÚSES. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, přírodních památek, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

Námitce se ve vztahu k vymezení pozemků PK 805/1, 805/2, 803/1, 803/2, 839, 848 a 849 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy pro malou rodinnou biofarmu s možností oplocení nevyhovuje. Předmětné pozemky se nacházejí v nezastavěném území a vůči významným kulturním a krajinným prvkům tvořených památkově chráněnými objekty pivovaru a křížové cesty a kaplí sv. Ducha a lipovým stromořadím podél křížové cesty i v pohledově exponované oblasti. Požadavek na výstavbu malé rodinné biofarmy s oplocením je v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, podle které je v nezastavěném území umožněno mj. pouze umisťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, oplocování sadů a obor apod. Tyto podmínky využití byly stanoveny s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména ochranu nezastavěného území, ochranu výše uvedených přírodních a kulturních hodnot území i ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (např. ochranu krajinného rázu, ochranu zemědělského půdního fondu apod.). Uvedené pozemky jsou tak vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití jako plocha zemědělská, na kterých územní plán v souladu s výše uvedenou koncepcí uspořádání krajiny vytváří podmínky pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření a připouští na nich umisťování činností a zařízení, které s tímto

hospodařením souvisí. Výslovně pak na těchto plochách stanovuje jako nepřípustné umisťování mobilních obytných zařízení, skladů, chat, chalup apod.

Současně je požadavkem dotčena plocha územní rezervy pro dopravní infrastrukturu – přeložku silnice III/14410 Vlachovo Březí-Dolní Nakvasovice (DI-R). Navržená plocha územní rezervy je vymezena jako ochrana území pro možné budoucí využití předmětného území pro umístění přeložky silnice. Realizací záměru biofarmy by mohlo dojít k takovým změnám v území, které by mohly podstatně ztížit nebo znemožnit budoucí využití předmětného území pro uvažovanou přeložku silnice.

Námitka č.5

Předmět námitky:

nesouhlas s vymezením plochy územní rezervy veřejného prostranství (VP-R) na pozemcích KN 796 a PK 795 k.ú. Vlachovo Březí, požadavek na jejich vymezení jako zemědělská plocha.

Odůvodnění námitky:

Námitka vyplývá ze spoluvlastnictví uvedených pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z těchto důvodů:

Územní plán vymezuje pro výhledový záměr města urbanizovat lokalitu Záhorská několik územních rezerv pro bydlení (B-R), občanské vybavení (OV-R), dopravní infrastrukturu (DI-R) nebo veřejná prostranství (VP-R). Koncepce využití této lokality pro výše uvedené účely vychází již z Územního plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1996 ve znění jeho pozdějších změn a nový územní plán tuto koncepci přebírá formou územních rezerv. Navržené plochy územních rezerv jsou vymezeny jako ochrana území pro uvažované budoucí využití předmětného území. Při posuzování námitky nebyla s ohledem na minimalizaci zásahů do vlastnických práv shledána potřeba vymezení územní rezervy pro veřejné prostranství na námitkou dotčených pozemcích. Vypuštěním plochy územní rezervy pro veřejné prostranství ve zmíněném území nedojde k omezení nebo znemožnění záměru urbanizace lokality Záhorská, protože v rámci tohoto záměru jsou pro veřejná prostranství chráněny dostatečně velké pozemky ve vlastnictví města Vlachovo Březí. Způsob využití předmětného území zůstává nezměněn, tj. jako plocha zemědělská.

Námitka č.6

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy B36 a plochy rekreace RZ 102.

Odůvodnění námitky:

Námitka vyplývá ze spoluvlastnictví sousedních pozemků a staveb. Důvodem je těsná návaznost na urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty území a ochrana památkově chráněného území.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se ve vztahu k zastavitelné ploše bydlení B36 nevyhovuje. Příslušný orgán památkové péče, tj. odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu-Jihočeský kraj, po projednání této věci akceptoval vymezenou zastavitelnou plochu bydlení B36 v původním rozsahu tak, jak byla navržena v návrhu územního plánu pro společné jednání, tj. ve tvaru pětiúhelníku při severovýchodní hranici pozemku KN č. 861/13 k.ú. Vlachovo Březí. Při posouzení věci nebyl zjištěn rozpor záměru s veřejnými zájmy chráněnými obecně závaznými právními předpisy. V tomto smyslu je územní plán upraven.

Námitce se ve vztahu k vymezené ploše rekreace-soukromá zeleň RZ102 vyhovuje z důvodu rozporu s podmínkami ochrany kulturních hodnot území, zejména ochrany Městské památkové zóny Vlachovo Březí. Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán památkové péče, nesouhlasil s vymezením plochy rekreace- soukromá zeleň RZ 102 z důvodu poškození původní dochované historické půdorysné skladby sídla Vlachovo Březí a poškození původního uspořádání, resp. využití zemědělských pozemků v okolí sídla. Předmětná lokalita se nachází ve volné krajině na historicky nezastavěném území v pohledově exponované oblasti nad městem v bezprostřední blízkosti významných kulturních a krajinných prvků tvořených památkově chráněnými objekty pivovaru a křížové cesty a kaplí sv. Ducha a lipovým stromořadím podél křížové cesty. Požadovaným způsobem využití lokality, zejména terénními úpravami včetně oplocení a výstavby jakýchkoli typů staveb, by došlo k poškození historické kulturní krajiny, krajinného rázu a dochované kompozice historického sídla. Vymezením této plochy by nebyl respektován ráz sídla a pohledově významná panoramata sídla a nebyly by vytvořeny podmínky pro zachování městské památkové zóny. Z těchto důvodů byla uvažována plocha z územního plánu vypuštěna a celá lokalita vymezena jako nezastavěné území se způsobem využití jako plocha zemědělská.

Námitka č.7

Předmět námitky:

Požadavek na polyfunkčnější způsob využití areálu bývalého pivovaru a ovčína.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník uvedených pozemků (doloženo výpisem z katastru nemovitostí) požaduje větší variabilitu využití uvedeného areálu, např. pro bydlení, dům seniorů, bytový dům či ubytování pro turisty, agroturistiku, obnovu pivovaru, ustájení dobytka či zemědělskou nebo jinou výrobu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

O námitce se nerozhoduje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

O námitce se nerozhoduje, neboť byla vzata zpět. Způsob využití stávajícího areálu bývalého pivovaru a ovčína, tj. jako plochy bydlení a občanského vybavení, se nemění.“

17) Yveta Soukupová (Moravcová), Nerudova 149, 384 22 Vlachovo Březí, t.č. adresa Theodor-heuss str.4, EGELSBACH 63325, Deutsch

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemku KN č.661/41 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy zemědělské (Z), požadavek na zachování jeho využití dle současně platného územního plánu, tj. jako plochy nízkopodlažní bytové výstavby.

Odůvodnění námitky:

Námitka není zdůvodněna, vychází z titulu vlastnictví pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z těchto důvodů:

Uvedený pozemek byl již v Územním plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1996 ve znění jeho pozdějších změn vymezen jako zastavitelná plocha smíšené zóny nízkopodlažní zástavby a občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že se od té doby významně nezměnily podmínky, které by jinak znemožňovaly jeho využití pro účely bydlení, je v novém územním plánu pozemek opětovně vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení. Pozemek společně se sousedním pozemkem KN č. 661/41 k.ú. Vlachovo Březí navazuje na zastavěné území a jeho zastavěním bude dotvořena proluka mezi stávající obytnou zástavbou a smuteční síní. Pozemek má dobrou dopravní přístupnost ze stávající silnice III. třídy a dobrou dostupnost technické infrastruktury.

18) Alena Beranová, Pod Hradbami 79, 383 01 Prachatice

Předmět námitky:

Nesouhlas s vyřazením pozemku KN č.661/4 k.ú. Vlachovo Březí ze zastavitelného území a požadavek na zachování jeho využití dle současně platného územního plánu, tj. jako plochy nízkopodlažní bytové výstavby.

Odůvodnění námitky:

Námitka není zdůvodněna, vychází z titulu vlastnictví pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z těchto důvodů:

Uvedený pozemek byl již v Územním plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1996 ve znění jeho pozdějších změn vymezen jako zastavitelná plocha smíšené zóny nízkopodlažní zástavby a občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že se od té doby významně nezměnily podmínky, které by jinak znemožňovaly jeho využití pro účely bydlení, je v novém územním plánu pozemek opětovně vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení. Pozemek společně se sousedním pozemkem KN č. 661/41 k.ú. Vlachovo Březí navazuje na zastavěné území a jeho zastavěním bude dotvořena proluka mezi stávající obytnou zástavbou a smuteční síní. Pozemek má dobrou dopravní přístupnost ze stávající silnice III. třídy a dobrou dostupnost technické infrastruktury.

19) Jaroslava Píchová, Palackého 218, 384 22 Vlachovo Březí

Předmět námitky:

Nesouhlas s navrhovaným územním plánem, ve kterém je pozemek KN č.302/20 a pozemek KN č.302/19 k.ú. Vlachovo Březí změněn na zemědělskou plochu, uplatněn požadavek na ponechání těchto pozemků v původním zařazení dle současně platného územního plánu, tj. jako plochy nízkopodlažní bytové výstavby.

Odůvodnění námitky:

Námitka není zdůvodněna, vychází z titulu vlastnictví pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje z těchto důvodů:

Uvedené pozemky byly již v Územním plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1996 ve znění jeho pozdějších změn vymezeny jako zastavitelná plocha smíšené zóny nízkopodlažní zástavby a občanské vybavenosti. V novém územním plánu je část pozemku KN č.302/19 k.ú. Vlachovo Březí (západní okraj) dotčena plochou koridoru dopravní infrastruktury D1 pro přeložku silnice II/144 Vlachovo Březí. Podkladem pro zpřesnění plochy koridoru byla Studie proveditelnosti východního obchvatu Vlachovo Březí, silnice II/144, zpracovaná Krajským úřadem- Jihočeský kraj v roce 2014. Vzhledem k tomu, že záměr realizace přeložky silnice II/144 po východním okraji města Vlachovo Březí je významným veřejným zájmem, nelze v části pozemku KN č.302/19 k.ú. Vlachovo Březí námitce vyhovět.

Vzhledem k tomu, že v ostatní části pozemku KN č.302/19 a na pozemku KN č.302/20 k.ú. Vlachovo Březí nedošlo k významným změnám podmínek, které by jinak znemožňovaly jeho využití pro účely bydlení, jsou v novém územním plánu předmětné pozemky opětovně vymezeny jako zastavitelná plocha pro bydlení. Podmínkou zástavby je splnění hygienických limitů z hlediska hluku ze silničního provozu.

Uvedené pozemky navazují na zastavěné území a jeho zastavěním bude dotvořena proluka mezi stávající obytnou zástavbou a budoucí přeložkou silnice. Pozemky mají dobrou dopravní přístupnost ze stávající silnice III. třídy a dobrou dostupnost technické infrastruktury.

20) HATZ CZ, s.r.o., Pražská 475, 384 22 Vlachovo Březí

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku PK č.1040 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy výroby a skladování, nesouhlas s navrženým využitím jako zemědělská plocha.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemků hodlá daný pozemek v nejbližších letech využít pro rozšíření stávajícího závodu o další výrobní a skladovací haly a navazující venkovní manipulační a skladovací prostory. Jedná se o pozemek, který navazuje na stávající výrobní areál, oproti jiným lokalitám je zasíťovaný a dobře dopravně přístupný ze stávající komunikace. Jeho využitím pro výrobní účely dojde k ucelení a zarovnání tvaru plochy VS42. Pozemek je zamokřený a extenzivně obhospodařován (TTP).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z těchto důvodů:

Jedná se o pozemek, který navazuje na stávající výrobní areál s dobrou dostupností na dopravní a technickou infrastrukturu. Jeho vymezením jako zastavitelné plochy výroby a skladování dojde v kontextu s již navrženou zastavitelnou plochou výroby a skladování VS42 k ucelení a zarovnání urbanistického půdorysu sídla. Podnět je tak v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí, podle které je jedním z principů snaha o takové plošné a prostorové uspořádání území, které přispěje k vytvoření nebo zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel.

21) Mgr.Pavel Jezl, Otavská 1110, 397 01 Písek

JUDr.Igor Nitranský, Vitějovice 190, 384 27 Vitějovice

Ing.František Kott, NEMO reality, Kostelní nám.17, 383 01 Prachatice

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku PK č.1039 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy výroby a skladování.

Odůvodnění námitky:

V uvedené lokalitě je možno přiměřeným způsobem rozšířit plochy výroby a skladování, plocha má logický přístup z komunikace, lze vhodně ucelit tvar průmyslové zóny.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z těchto důvodů:

Jedná se o pozemek, který navazuje na stávající výrobní areál s dobrou dostupností na dopravní a technickou infrastrukturu. Jeho vymezením jako zastavitelné plochy výroby a skladování dojde v kontextu s již navrženou zastavitelnou plochou výroby a skladování VS42 k ucelení a zarovnání urbanistického půdorysu sídla. Podnět je tak v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí, podle které je jedním z principů snaha o takové plošné a prostorové uspořádání území, které přispěje k vytvoření nebo zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel. Vymezením předmětného pozemku jako zastavitelné plochy výroby a skladování jsou vytvořeny podmínku pro další stabilizaci počtu místního obyvatelstva a vznik nových pracovních příležitostí.

22) Mgr.Pavel Jezl, Otavská 1110, 397 01 Písek

JUDr.Igor Nitranský, Vitějovice 190, 384 27 Vitějovice

Ing.František Kott, NEMO reality, Kostelní nám.17, 383 01 Prachatice

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku KN č.324 k.ú. Chocholatá Lhota jako plochy bydlení.

Odůvodnění námitky:

V uvedené lokalitě je možno přiměřeným způsobem rozšířit plochy pro rozvoj bydlení, plocha má logický přístup z komunikace, jejím přičleněním se ucelí tvar intravilánu obce.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu rozporu s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Rozpor s tímto veřejným zájmem je zejména spatřován v tom, že vymezení tohoto pozemku jako zastavitelné plochy by představovalo neodůvodněný zásah do souvislých bloků zemědělské půdy. Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, totiž musí územně plánovací dokumentace navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější. Přitom je třeba se řídit zásadami této ochrany, zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu nebo odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu, a vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Územní plán vymezuje pro potřeby bydlení celkem 31,9 ha zastavitelných ploch, z toho 31,3 ha plochy bydlení a 0,6 ha ploch smíšených obytných. Tato výměra představuje při průměrné velikosti stavebních pozemků 800 m^2 v sídle Vlachovo Březí a 1500m^2 v ostatních osadách při průměrné obsazenosti 2,5 obyvatel/rodinný dům nabídku pro cca 161 rodinných domů a přírůstek 401 obyvatel. I po zohlednění dalších socioekonomických faktorů (nechtěné soutěží, tržní nedostupnost pozemků, odpad bytového fondu, využití pro nebytové účely apod.) je tato nabídka v souvislosti s dosavadním stagnujícím demografickým vývojem (Pozn.: absolutní přírůstek obyvatel mezi lety 1991 a 2013 činil 56 obyvatel) ve střednědobém horizontu dostatečná. Podrobněji je vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch uvedeno v kap. I) textové části odůvodnění územního plánu.

Vzhledem k tomu, že územní plán vymezuje pro bytové využití dostatek jiných ploch, nebyla prokázána a odůvodněna potřeba vymezení předmětného pozemku pro bytové účely z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

23) Josef Peleška, Pod Lesem 13, 312 00 Plzeň

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku KN č.167/2 k.ú. Horní Kožlí jako plochy bydlení.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemku hodlá uplatněným požadavkem vyřešit bydlení svého syna, který doposud žije v objektu ohroženém častými záplavami řeky Blanice (Chelčického 114 Husinec – pozemky KN st.153/1 a KN st.153/3 k.ú. Husinec).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu rozporu s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Rozpor s tímto veřejným zájmem je zejména spatřován v tom, že vymezení tohoto pozemku jako zastavitelné plochy by představovalo neodůvodněný zásah do souvislých bloků zemědělské půdy. Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, totiž musí územně plánovací dokumentace navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a

ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější. Přitom je třeba se řídit zásadami této ochrany, zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu nebo odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu, a vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Územní plán vymezuje pro potřeby bydlení celkem 31,9 ha zastavitelných ploch, z toho 31,3 ha plochy bydlení a 0,6 ha ploch smíšených obytných. Tato výměra představuje při průměrné velikosti stavebních pozemků 800 m^2 v sídle Vlachovo Březí a 1500m^2 v ostatních osadách při průměrné obsazenosti 2,5 obyvatel/rodinný dům nabídku pro cca 161 rodinných domů a přírůstek 401 obyvatel. I po zohlednění dalších socioekonomických faktorů (nechtěné soutěží, tržní nedostupnost pozemků, odpad bytového fondu, využití pro nebytové účely apod.) je tato nabídka v souvislosti s dosavadním stagnujícím demografickým vývojem (Pozn.: absolutní přírůstek obyvatel mezi lety 1991 a 2013 činil 56 obyvatel) ve střednědobém horizontu dostatečná. Podrobněji vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v kap. l) textové části odůvodnění územního plánu.

Vzhledem k tomu, že územní plán vymezuje pro bytové využití dostatek jiných ploch, nebyla prokázána a odůvodněna potřeba vymezení předmětného pozemku pro bytové účely z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

24) Václav Toušek, Sídliště Hájky 444, 384 22 Vlachovo Březí

Předmět námitky:

Požadavek na rozšíření navržené plochy rekreace R7 o část pozemku KN č. 949 k.ú. Uhřice. Současně navrhuje zmenšení plochy rekreace R8 (pozemku KN č. 933/1 k.ú. Uhřice) tak, aby celkový rozsah obou ploch zůstal nezměněn, resp. téměř nezměněn.

Odůvodnění námitky:

Námitka není odůvodněna, žadatel je vlastníkem obou pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Žadatel navrhuje zmenšit zastavitelnou plochu rekreace R8 o cca 1/3 její výměry a o stejnou výměru zvětšit zastavitelnou plochu R7. Rozšířením zastavitelné plochy R7 na části pozemku KN č. 949 k.ú. Uhřice dojde k neodůvodněnému zásahu do souvislých bloků zemědělské půdy. Tato forma územního rozvoje vykazuje znaky nežádoucí urbanizace nešetrné k půdě a životnímu prostředí a z toho důvodu je v rozporu s požadavky § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Celý pozemek KN č. 949 k.ú. Uhřice byl v etapě návrhu územního plánu pro společné jednání navržen jako součást zastavitelné plochy rekreace R7. Vzhledem k tomu, že se neprokázala nezbytnost a potřeba jeho využití pro rekreační účely a v souladu s §5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se nepodařilo zdůvodnit, že navrhované řešení bylo z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější, byla tato plocha R7 plošně zredukována. Ani žadatel ve své námitce neuvedl důvody svého požadavku.

Územní plán vymezuje dostatečnou nabídku rozvojových ploch pro individuální rekreační účely, které ve střednědobém horizontu uspokojí poptávku po této formě rekreace. Jedná se o plochy R6, R7, R8 a R11, které byly z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu nebo jiných veřejných zájmů akceptovatelné. Jsou to plochy, které urbanisticky doplňují stávající chatové lokality a jejich naplněním nedojde k nežádoucímu narušení obrazu sídel a jejich zapojení do krajiny. Současně se jedná i o plochy s dobrou dopravní dostupností. Z těchto důvodů je územním plánem navrhované řešení vhodnější než žadatelem navrhované variantní řešení.

25) Jitka Valentová, Jesenická 2412/11, 106 00 Praha 10 - Záběhlice

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku KN č.496 k.ú. Vlachovo Březí nebo jeho části jako plochy bydlení, popř. jako plochy smíšené pro rekreaci a bydlení.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemku hodlá využít uvedený pozemek bytové účely. Sousední pozemky jsou vymezeny jako plochy bydlení a tento pozemek by nelogicky tvořil proluku.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje z těchto důvodů:

Jedná se o pozemek, který je zaklíněn mezi již vymezenými zastavitelnými plochami bydlení B24 a B26. Jeho vymezením jako zastavitelné plochy bydlení dojde v širším kontextu k ucelení a zarovnání urbanistického půdorysu sídla. Podnět je tak v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí, podle které je

jedním z principů snaha o takové plošné a prostorové uspořádání území, které přispěje k vytvoření nebo zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel. V tomto případě tento veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, neboť se jedná o bonitně horší zemědělskou půdu (5. třída ochrany), nedojde k nežádoucímu zásahu do uceleného bloku zemědělského půdního fondu, nebude ztíženo zemědělské obhospodařování apod. Pro bytové účely bude vymezena pouze nejnutnější část pozemku v rozsahu po stávající trasu elektrického VN vedení.

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu podle § 53 odst.2 stavebního zákona byly k návrhu územního plánu uplatněny následující námitky:

1) Jana Belingerová, Dáchov 6, 383 01 Prachatice

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení části pozemku KN č. 25 k.ú. Dáchov navazující na zastavitelnou plochu B 95 jako plochy pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemku KN č. 25 k.ú. Dachov žádá o vymezení části tohoto pozemku jako zastavitelné plochy pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu pro svou dceru. Z důvodu minimálního zásahu do zemědělského půdního fondu žádá o vymezení části pozemku o výměře cca 150-200m^2 navazující na zastavitelnou plochu bydlení B95, čímž by se tato plocha zvětšila o pouhé 1%. Výstavbou rodinného domu nebude narušeno žádné ochranné pásmo, nedojde ani k narušení ekologické stability či znehodnocení hodnot území obce a jejího krajinného rázu. Rodinný dům se stane trvalým domovem mladé rodiny s dětmi, čím dojde k dalšímu posílení perspektivy dalšího rozvoje obce.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že nesměřuje k obsahu úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání. Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Z toho vyplývá, že námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání lze uplatňovat pouze k provedeným úpravám, nikoliv uplatňovat nové požadavky. Tato námitka obsahuje nový požadavek na vymezení zastavitelné plochy a z hlediska procesních pravidel pro pořizování územního plánu stanovených stavebním zákonem měla být uplatněna již v rámci řádného veřejného projednání. Požadavek je možno posoudit případně v následné změně územního plánu.

2) Josef Olah, Jana Olahová, Žižkova 159, 384 21 Husinec

Předmět námitky:

Nesouhlas s navrženým způsobem řešení pozemku KN č.851/13 k.ú. Vlachovo Březí a požadavek vymezení jeho způsobu využití dle původního návrhu územního plánu pro veřejné projednání, tj. větší plochy bydlení B36 a plochy rekreace-soukromá zeleň RZ 102.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníkům pozemku KN č.851/13 k.ú. Vlachovo Březí navržený způsob využití znemožňuje využit daný pozemek pro stavbu rodinného domu dle zpracované projektové dokumentace, která byla shledána příslušným orgánem památkové péče za přijatelnou za předpokladu splnění podmínek vegetačních úprav pozemku.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu nesouhlasného stanoviska příslušného orgánu památkové péče. Požadované rozšíření navrhované plochy bydlení B36 a plochy rekreace-soukromá zeleň RZ102 se nachází v pohledově exponovaném místě, které dotváří charakter Městské památkové zóny Vlachovo Březí, a s ohledem na historický charakter lokality je akceptovatelné pouze vymezení plochy bydlení B36 ve zmenšeném rozsahu, tj. ve tvaru pětiúhelníku při severozápadní hranici pozemku, bez vymezení plochy rekreace-soukromá zeleň RZ102. Městská památková zóna Vlachovo Březí byla prohlášena pro své kulturně historické a architektonicko-urbanistické hodnoty, jež nese nejen historické jádro sídla, ale i jeho přilehlé okolí tvořené pásem zeleně, za jehož nejhodnotnější část lze nepochybně označit pohledově exponované svažité území severně od města se stromořadím a křížovou cestou ve volné krajině. Požadované rozšíření navrhované plochy bydlení B36 a vymezení plochy rekreace-soukromá zeleň RZ102 by narušilo původní dochovanou historickou půdorysnou skladbu sídla a původní způsob uspořádání, resp. využití zemědělských

pozemků v okolí sídla, a dále by vedlo k většímu poškození historické kulturní krajiny, krajinného rázu a dochované kompozice historického sídla a rázu sídla.

Námitce se dále nevyhovuje z důvodu nesouhlasu města Vlachovo Březí. Město Vlachovo Březí má zájem vydat územní plán v co možném nejkratším čase a případná další úprava územního plánu a její projednání s dotčenými orgány by jeho vydání oddálily. K tomuto požadavku se již dříve nesouhlasně vyjádřil příslušný orgán památkové péče, na základě jehož stanoviska byla lokalita upravena do výsledné zmenšené podoby, a vzhledem k tomu, že se od té doby nezměnily podmínky a okolnosti, Město Vlachovo Březí považuje celou věc za uzavřenou.

3) Ing.Stanislav Vávra, Husova 193, 384 22 Vlachovo Březí (námitky podány ve dvou podáních)

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy veřejného prostranství na části pozemku KN č.423 k.ú. Vlachovo Březí, požadavek na zakreslení přístupové cesty k jeho domu čp. 193 a 116 a vyřešení jejího napojení na budoucí obchvat města a vedení přes pozemek KN č. 429/2 k.ú. Vlachovo Březí, požadavek na zakreslení pozemku PK č.434/9 k.ú. Vlachovo Březí, upozornění na skutečnost, že voda z rybníku na pozemku KN č. 436/2 k.ú. Vlachovo Březí není odváděna z výpusti i přelivu otevřenou stokou a chybný zákres komunikace na pozemku KN č.1204/1 k.ú. Vlachovo Březí (pozemek je veden jako trvalý travní porost).

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemku KN č. 423 k.ú. Vlachovo Březí nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství na části pozemku KN č.423 k.ú. Vlachovo Březí, neboť z důvodu ochrany soukromého majetku nemůže být veřejně přístupný (pozemek je v současné době zaplocen proti vydrám a volně pobíhajícímu se skotu) a požaduje zachování jeho využití pro zemědělské účely.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že nesměřuje k obsahu úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání. Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Z toho vyplývá, že námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání lze uplatňovat pouze k provedeným úpravám, nikoliv uplatňovat nové požadavky. Tato námitka obsahuje zejména nový požadavek na zrušení navržené plochy veřejného prostranství. Z hlediska procesních pravidel pro pořizování územního plánu stanovených stavebním zákonem měla být uplatněna již v rámci řádného veřejného projednání. Požadavek je možno vyřešit v následné změně územního plánu.

K ostatním bodům námitky se sděluje:

- územní plán jako základní koncepční dokument územního rozvoje města s ohledem a míru podrobnosti jeho zpracování samostatně vymezuje (jako plochou dopravní infrastruktury) pouze nejvýznamnější dopravní komunikace města nebo jejich koridory (tj. silnice II. a III. třídy a vybrané místní a účelové komunikace), ostatní komunikace nižšího významu jsou zahrnuty do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (např. ploch bydlení, výroby a skladování, veřejných prostranství apod.) s tím, že v těchto plochách je obecně přípustné umisťování nových či úpravy stávajících staveb dopravní infrastruktury; případné úpravy stávajících komunikací, jejich napojení na komunikace vyššího dopravního významu či majetkoprávní nesoulady je nutné řešit dalšími územně plánovacími a stavebně technickými nástroji v navazujících správních řízeních a zejména majetkoprávním vypořádáním mezi vlastníkem (správcem) komunikace a vlastníkem dotčených pozemků,
- chybný zákres způsobu odvádění vody z rybníka formou otevřeného koryta byl napraven, jedná se o zřejmou nesprávnost územního plánu,
- pozemek KN č.1204/1 k.ú. Vlachovo Březí je a vždy byl vymezen jako plocha zemědělská, nikoliv jako plocha komunikace,
- podkladem pro zpracování územního plánu je aktuální katastrální mapa, z tohoto důvodu nejsou uváděny pozemky ve zjednodušené evidenci.

4) Obelisk Praha s.r.o., Ovocný trh 572/11, 110 01 Praha 1, zastoupená jednatelem Josefem Olahem

Předmět námitky:

Nesouhlas s navrženou pozemní komunikací mezi bytovými domy čp. 399 a 397 na pozemcích KN č. 815/2, 303/4, 303/54 a 303/56 k.ú. Vlachovo Březí (označeno jako VP 103).

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník bytových domů čp. 399 (st.p. č.816/1 k.ú. Vlachovo Březí) a čp. 397 (st.p. č.815/1 k.ú. Vlachovo Březí) nesouhlasí s vybudováním příjezdové komunikace k objektu pekárny na výše uvedených pozemcích z důvodu zhoršení kvality bydlení a životního prostředí v lokalitě. Vybudováním komunikace by

v lokalitě došlo ke zvýšení dopravní zátěže těžkými nákladními vozidly, zvýšení emisního zatížení prostředí z této dopravy, zvýšení nebezpečí případných úrazů či jiných kolizí při provozu této těžké techniky a dále ke znehodnocení objektů pro bydlení.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že nesměřuje k obsahu úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání. Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Z toho vyplývá, že námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání lze uplatňovat pouze k provedeným úpravám, nikoliv uplatňovat nové požadavky. Tato námitka obsahuje zejména nový požadavek na zrušení navržené plochy veřejného prostranství. Z hlediska procesních pravidel pro pořizování územního plánu stanovených stavebním zákonem měla být uplatněna již v rámci řádného veřejného projednání.

Celý prostor mezi bytovými domy je v současné době fakticky poloveřejným prostorem využívaným zejména obyvateli okolních bytových domů. Jeho podstatná část však byla v územním plánu zahrnuta do plochy bydlení a tím umožněno jeho využití mj. i pro činnosti související s bydlením, např. změny stávajících bytových domů, zřízení užitkových zahrad, garáží apod. Z důvodu zachování veřejného prostoru byla zbylá část vymezena jako navrhovaná plocha veřejného prostranství VP 103. Hlavním využitím této plochy je veřejný prostor s převládající funkcí zeleně s tím, že jako další využití je mj. přípustné i umisťování staveb dopravní infrastruktury. V případě, že by byla vyvolána z jakéhokoliv důvodu potřeba využít tuto plochu pro umístění pozemní komunikace, platí, že její umístění a budoucí provoz na ní nesmí zhoršit kvalitu prostředí, zejména z hygienického a bezpečnostního hlediska, a hodnotu území. Toto musí být posouzeno v příslušných správních řízeních.

5) Ing. Petr Pomije a Věra Pomijová, Chlumany 88, 384 22 Vlachovo Březí

Námitka č.1

Předmět námitky:

Textová část návrhu územního plánu obsahuje na str. 13 a 97 zjevné chyby, když na str. 13 je uvedeno, že plocha výroby a skladování – ekofarma VSe 84 je plocha *„navazující na zastavěné území“* a na str.97 je uvedeno, že tato plocha je vymezena mj. i na pozemku KN č.173 k.ú. Horní Kožlí, což je v rozporu s grafickou částí návrhu územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci pozemků KN č. 172 a 173 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s upraveným návrhem územního plánu. I když naší původní námitce bylo vyhověno, přesto nebyla důsledně provedena úprava textové části na str.13 a 97.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje K nesouladu textové části s grafickou částí upraveného návrhu územního plánu došlo k nedůslednému promítnutí úprav souvisejících s vymezením plochy VSe84 do celé textové části návrhu územního plánu. Tato vada byla odstraněna jako zřejmá nesprávnost územního plánu tak, že v kap. c) v odstavci „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ výrokové části byl u plochy VSe 84 na straně 13 vypuštěn text *„navazující na zastavěné území“* a v kap. n) v odstavci „Pozemky určené k plnění funkcí lesa“ byly u plochy VSe84 vypuštěny všechny pozemky, na kterých není tato plocha nově vymezena.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy výroby a skladování – ekofarma VSe 84 v bezprostřední blízkosti našich pozemků za podmínek uvedených v územním plánu a požadavek na její zrušení.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci pozemků KN č. 172 a 173 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s upraveným vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a žádají její úplné zrušení z těchto důvodů:

- vymezením plochy ekofarmy VSe 84 se obáváme ztížení jediného přístupu na naše pozemky z obecní komunikace,
- vymezením plochy ekofarmy VSe 84 dojde k osobní újmě z důvodu ztráty výjimečnosti místa díky nezastavitelnosti okolního území, pro kterou jsme si naše pozemky zakoupili,

- vzhledem k tomu, že jsme díky výše uvedené výjimečnosti lokality nakoupili pozemky za cenu mnohonásobně vyšší převyšující běžnou cenu, vymezením plochy ekofarmy VSe 84 dojde i k finanční újmě,
- vzhledem k tomu, že v případě realizace navrhované plochy VSe 84 bychom byli nuceni uvažovat o možném prodeji našich pozemků z důvodu ztráty výjimečnosti místa, považujeme vymezení této plochy též jako finanční ztrátu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

V odůvodnění námitky nebylo zdůvodněno, v čem konkrétně podatelé spatřují obavu ze ztížení jediného přístupu na pozemky ve svém vlastnictví z obecní komunikace vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84. Ochrana obecní komunikace na pozemku KN č. 224 k.ú. Vlachovo Březí zpřístupňující jejich pozemky je v územním plánu zajištěna tak, že není zahrnuta do plochy VSe84. Konkrétní dispoziční uspořádání vymezené plochy VSe84 včetně případného vlivu na uvedenou obecní komunikaci bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě stavebníkem předloženého konkrétního záměru způsobu využití plochy.

Námitka týkající se osobní nebo finanční újmy z důvodu ztráty výjimečnosti lokality způsobené vymezením zmíněné plochy, resp. realizací výstavby ekofarmy, je opět zformulována obecně. V námitce není doloženo, v čem konkrétně podatelé námitky spatřují osobní nebo finanční újmu z navrhovaného řešení. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území při zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Pořizovatel posoudil zájem podavatelů námitky na zachování nezastavitelnosti dané lokality ve vztahu se zájmem vlastníka sousedních pozemků využít své pozemky pro realizaci ekofarmy, ale vzhledem k nedoložení konkrétně specifikovaných důvodů osobních nebo majetkových ztrát plynoucích z navrhovaného řešení, nelze z objektivních důvodů upřednostnit jejich soukromý zájem nad jiným soukromým zájmem. Nelze přece např. předpokládat, že při nákupu pozemků za určitou sjednanou tržní cenu bude garantována nezastavitelnost okolních pozemků, zvláště pokud nejsou ve vlastnictví podavatelů námitky, a následně se při změně podmínek dovolávat blíže nespecifikované osobní či finanční újmy. Vzhledem k tomu, že územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb, lze tuto námitku objektivněji posoudit až v případných navazujících správních řízeních na základě znalosti konkrétního záměru využití dané plochy, umístění staveb, jejich kapacity, provozních nároků apod. a specifikace osobních a majetkových ztrát z něho vyplývajících.

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Nesouhlas s navrženými podmínkami využití plochy výroby a skladování – ekofarma VSe 84, zejména s podmínkou umístění jakékoliv stavby trvalého charakteru, požadavek na odstranění možnosti až 20% tohoto území zastavět trvalou stavbou.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci pozemků KN č. 172 a 173 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s upraveným vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe 84 v Horním Kožlí a žádají její úplné zrušení z těchto důvodů:

- budování trvalých staveb až na 20% výměry plochy VSe84 je v rozporu se stavebním zákonem a ochranou krajinného rázu dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, plocha se nachází mimo zástavbovou část obce Horní Kožlí, plocha svou malou výměrou v nadmořské výšce cca 800m výrazně omezuje možnosti ekologického hospodaření, budování trvalých staveb na pozemcích ekofarem je zneužito za účelem výstavby v dané lokalitě.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd. Vzhledem k možnosti umisťovat stavby pro zemědělství ve

volné krajině není důvod stanovovat pro tyto aktivity podmínku bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu či zastavěné území.

Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro plochu výroby a skladování – ekofarma VSe84 jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.20%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 2000 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Dále je pro tuto plochu speciálně územním plánem stanoveno, že může být zastavěna pouze jednou hlavní stavbou za splnění podmínky respektování ochrany krajinného rázu a charakteru vesnické zástavby Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu. Při umisťování staveb bude dále nutné brát zřetel i na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Proto je v územním plánu stanovena podmínka umístění pouze jedné hlavní stavby včetně jejího umístění do krajiny tak, jak je typické dle místních podmínek v osadě Horní Kožlí a dále stanoven i koeficient zastavitelnosti plochy ve výši max.20%. Tento podíl zastavitelnosti zcela vychází z místních poměrů, když např. u stávajících zemědělských usedlostí čp.6 a 7 v Horním Kožlí se jeho hodnota pohybuje v intervalu 22 až 30%. V souvislosti s tímto je třeba připomenout, že se jedná o ukazatel celkové zastavěnosti plochy, tj. včetně např. přístupových komunikací a dalších zpevněných ploch apod., nikoliv pouze budovami.

Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

6) Mgr. Adriana Mokráčková, Plavnická 607, 373 81 Kamenný Újezd

Námitka č.1

Předmět námitky:

V upraveném návrhu územního plánu není zmínka o způsobu vypořádání mé námitky týkající se požadavku na polyfunkčnější způsob využití areálu bývalého pivovaru a ovčína, i když jsem tuto námitka později vzala zpět.

Odůvodnění námitky:

Námitka vyplývá ze spoluvlastnictví uvedeného areálu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

I když byl požadavek na polyfunkčnější způsob využití areálu bývalého pivovaru a ovčína podáním žadatele ze dne 7.4.2015 kompletně vzat zpět, měl být v odůvodnění upraveného návrhu územního plánu uveden způsob vyřízení této námitky. Jedná se o zřejmou nesprávnost územního plánu a celá věc byla napravena a do územního plánu doplněna. Z věcného hlediska navrhovaný způsob využití areálu bývalého pivovaru a ovčína se nemění, tzn. areál bývalého pivovaru je vymezen jako plocha občanského vybavení a areál bývalého ovčína jako plocha bydlení. Oba areály jsou pak odděleny navrženou plochou veřejného prostranství umožňující zachování stávající přístupové cesty k židovskému hřbitovu. S tímto způsobem využití podatel souhlasil, což deklaroval již v oznámení, kterým původní námitku vzal zpět.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas se způsobem odůvodnění mé původní námitky týkající se pozemku KN č.785/4 k.ú. Vlachovo Březí, zejména s těmito interpretacemi:

- na začátku odůvodnění se uvádí, že pozemek je v zastavěném území a dále pak, že stavba chaty by byla v nezastavěném území,
- nesouhlasí s interpretací, že pozemek se nachází v pohledově exponované oblasti vůči významným kulturním a krajinným prvkům tvořených památkově chráněnými objektu pivovaru a křížové cesty s kaplí sv.Ducha a lipovým stromořadím podél křížové cesty atd.
- nesouhlasí s interpretací, že pozemek není v současné době užíván.

Odůvodnění námitky:

- pozemek se nachází v zastavěném území, nikoliv v nezastavěném území,
- pozemek je obklopen vzrostlou vegetací a není z uvedených míst vidět,
- pozemek je užíván pro rekreační účely, i když z důvodu nevyřešeného majetkoprávního sporu ho nemohu plně a sama využívat.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitka nesměřuje ke způsobu navrženého využití uvedeného pozemku, nýbrž ke způsobu jeho odůvodnění. V odůvodnění rozhodnutí o původní námitce je konstatováno, že předmětný pozemek se nachází v zastavěném území. Do zastavěného území byl zahrnut v souladu s § 58 odst.2 stavebního zákona, neboť tvoří jako zahrada souvislý celek se stavební parcelou (zbořeništěm) KN st.č. 500 k.ú. Vlachovo Březí. Způsob využití tohoto pozemku je pak územním plánem stanoven jako plocha zemědělská, tj. jeho hlavním využitím je územním plánem stanoveno intenzivní a extenzivní hospodaření s činnostmi a zařízeními s tímto hospodařením souvisejícím s tím, že se na stávajících zahradách dále připouští i umisťování dalších nezbytných staveb pro jejich údržbu a hospodaření na nich včetně oplocení. Byť je tedy pozemek KN č.785/4 k.ú. Vlachovo Březí vymezen jako zastavěné území, v širším kontextu se však fakticky nachází v nezastavěném území. V souladu s navrženou koncepcí uspořádání krajiny je pak způsob využití ploch zemědělských navržen obdobně bez rozlišení, zda se nacházejí v zastavěném či nezastavěném území. V původní námitce uvedený požadavek na výstavbu rekreační (zahradní) chaty je tak v rozporu s územním plánem navrženou koncepcí uspořádání krajiny a způsobem využití ploch zemědělských. Tyto podmínky využití byly stanoveny s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména ochranu nezastavěného území, ochranu přírodních a kulturních hodnot území i ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů (např. ochranu krajinného rázu, ochranu zemědělského půdního fondu apod.).

Argumentace, že pozemek je v současné době pro jeho obklopení vzrostlou vegetací vidět a tudíž se nenachází v pohledově exponované oblasti vůči významným kulturním a krajinným prvkům tvořených památkově chráněnými objektu pivovaru a křížové cesty s kaplí sv.Ducha a lipovým stromořadím podél křížové cesty apod. nelze přijmout. Nelze totiž zaručit, že vzrostlé náletové dřeviny budou zachovány i do budoucna, zvlášť v případě, že vlastník pozemku ve své původní i této námitce deklaroval jej využívat pro rekreační účely jako zahradu s rekreační (zahradní) chatou. Současně i přirozená životnost těchto dřevin bývá zpravidla nižší než životnost trvalých staveb. Z tohoto důvodu je při jakékoliv možném způsobu využití dané lokality nutné vždy vzhledem k její blízké poloze zohledňovat její dopad na kulturní a krajinné hodnoty území.

Odůvodnění původní námitky vychází ze skutečně zjištěného stavu věci. Způsob využití pozemku KN č.785/4 dle katastru nemovitosti je zahrada, způsob využití pozemku KN st.č. 500 k.ú. Vlachovo Březí je zbořeniště. V současné jsou pozemky oploceny, nachází se na nich betonové základy se stavbou bažantnice a jsou zarostlé náletovými dřevinami tak, že pohledově působí jako součást lesa. Pořizovatel trvá na tom, že pozemek KN č.785/4 k.ú. Vlachovo Březí není užíván pro účely zahrady v obecně vnímaném pojetí.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením územní rezervy pro přeložku silnice III/14410.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník několika dotčených pozemků nesouhlasí s výše uvedenou územní rezervou dopravní infrastruktury z důvodu, že se jedná o záměr, který není dostatečně prověřen z hlediska vhodnosti a reálnosti, dlouhodobě dochází k neopodstatněnému blokování rozsáhlé výměry pozemků a z tohoto důvodu tak dochází k nepřiměřenému omezení a zásahu do vlastnického práva využít pozemky k jiným účelům.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

Územní plán vymezuje jako výhledový záměr města územní rezervu pro dopravní infrastrukturu – přeložku silnice III/14410 Vlachovo Březí-Dolní Nakvasovice (DI-R). Jedná se o veřejný zájem sledovaný městem Vlachovo Březí. Navržená plocha územní rezervy je vymezena jako ochrana území pro možné budoucí využití předmětného území pro umístění přeložky silnice. Plocha územní rezervy z podstaty věci nemění stávající stav území, omezuje pouze takové změny jeho využití, které by mohly výhledový záměr přeložky silnice podstatně ztížit nebo znemožnit. Z hlediska stávajícího nebo požadovaného způsobu využití je předmětné území zahrnuto do plochy zemědělské jako plochy s rozdílným způsobem využití, pro kterou

územní plán stanovuje podmínky jejího využití. Plocha územní rezervy je tedy v tomto případě „překryvnou“ vrstvou, jejíž smyslem je zajistit ochranu území pro prověření možnosti jejího budoucího využití pro umístění přeložky silnice. Pokud má dojít k povolení prověřovaného účelu, záměr, pro který je plocha územní rezervy vymezena, bude změnou územního plánu převedena z územní rezervy na navrhovanou zastavitelnou plochu. O pořízení změny územního plánu pak rozhoduje zastupitelstvo města. Nelze vyloučit, že konkrétní podmínky včetně územních souvislostí budou před pořízením změny územního plánu prověřeny samostatnou. Vzhledem k tomu, že doposud neproběhlo žádné podrobnější posouzení tohoto záměru, resp. doposud nebyla vyhodnocena jeho nemožnost realizace, je tento záměr dál sledován územním plánem ve formě územní rezervy. Cílem tohoto záměru je bezesporu zlepšit dopravní situaci ve městě, z tohoto důvodu byl tento veřejný zájem upřednostněn před zájmy soukromými.

Námitka č.4

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením plochy zemědělské na části pozemku KN č.851/13 k.ú. Vlachovo Březí, požadavek na její vymezení jako nezastavitelné plochy veřejné zeleně bez možnosti výstavby oplocení či jakýchkoliv typů staveb nebo terénních úprav, požadavek na zachování rozšíření cesty podél bývalého pivovaru dle současně platného územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Námitka vyplývá ze spoluvlastnictví sousedních pozemků a staveb. Důvodem je zájem na zachování urbanistických, architektonických a kulturních hodnot území a ochrana památkově chráněného území.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Část pozemku KN č. 851/13 k.ú. Vlachovo Březí (mimo zastavitelnou plochu bydlení B36) byla z důvodu veřejného zájmu na ochraně památkově chráněného území vymezena jako nezastavitelné území se způsobem využití jako plocha zemědělská. Původně navržený způsob jeho využití jako plocha rekreace-soukromá zeleň RZ102 byl v rozporu s podmínkami ochrany kulturních hodnot území, zejména ochrany Městské památkové zóny Vlachovo Březí. Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán památkové péče, nesouhlasil s vymezením této plochy rekreace-soukromá zeleň RZ 102 z důvodu poškození původní dochované historické půdorysné skladby sídla Vlachovo Březí a poškození původního uspořádání, resp. využití zemědělských pozemků v okolí sídla. Z těchto důvodů byla uvažována plocha z územního plánu po dohodě s příslušným orgánem památkové péče vypuštěna a vymezena jako nezastavěné území se způsobem využití jako plocha zemědělská. Současně byly upraveny podmínky využití zemědělských ploch s tím, že na těchto plochách se umožňují pouze omezené změny stávajících trvalých staveb a oplocení pouze stávajících zahrad. Vzhledem k tomu, že na uvedeném pozemku doposud nestojí žádné trvalé stavby a není zahradou, nelze v námitce uváděné stavby a zařízení na něm umisťovat. Vzhledem k výše uvedenému zájmu na zachování původního uspořádání území a zachování historicky založených zemědělských pozemků není důvod požadovat změnu způsobu využití části pozemku KN č.851/13 k.ú. Vlachovo Březí na veřejnou zeleň, daleko vhodnější je jeho vymezení jako zemědělská plocha.

K námitce týkající s požadavku na zachování rozšíření cesty podél bývalého pivovaru dle současně platného územního plánu se uvádí, že územní plán obecně připouští ve všech plochách s rozdílným způsobem využití umisťování staveb dopravní infrastruktury. Tato obecná regulace byla zvolena s ohledem na měřítko zpracování územního plánu. Územní plán tak nebude předurčovat trasy nebo kapacity jednotlivých místních nebo účelových komunikací, jejich směrové či šířkové parametry budou posouzeny v navazujících správních řízení na základě skutečných potřeb.

7) BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku PK č.875 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy pro bydlení a požadavek na vypuštění územní rezervy pro veřejné prostranství.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník pozemku PK č. 875 k.ú. Vlachovo Březí jsme nebyli informováni o zpětvzetí námitky druhého spoluvlastníka paní Mgr. Adriany Mokráčkové a z tohoto důvodu jsme nuceni uplatnit novou námitku k opakovanému veřejnému projednání požadující vymezení uvedeného pozemku jako plochy bydlení. Vymezením plochy bydlení se vytvoří v souvislosti s již vymezenou zastavitelnou plochou bydlení B 36 ucelený tvar zastavitelného území v severní části města Vlachovo Březí.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že nesměřuje k obsahu úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání. Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě

veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Z toho vyplývá, že námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání lze uplatňovat pouze k provedeným úpravám, nikoliv uplatňovat nové požadavky. Tato námitka obsahuje nový požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení a z hlediska procesních pravidel pro pořizování územního plánu stanovených stavebním zákonem měla být uplatněna již v rámci řádného veřejného projednání. Požadavek je možno posoudit případně v následné změně územního plánu.

Námitka je obsahově shodná s námitkou paní Mgr. Adriany Mokráčkové uplatněné v rámci řádného veřejného projednání. Vzhledem k tomu, že paní Mgr. Adriana Mokráčková vzala svým podáním ze dne 7.4.2015 námitku požadující vymezení zastavitelné plochy bydlení na pozemku PK č. 875 k.ú. Vlachovo Březí zpět, je na tuto skutečnost pohlíženo tak, jako by žádná námitka nebyla podána. Námitce paní Mgr. Adriany Mokráčkové ve věci vypuštění plochy územní rezervy pro veřejné prostranství na tomto pozemku bylo vyhověno.

8) Ing.Michal Čupa, Azalková 490, 252 42 Jesenice

Námitka č.1

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník stavby pro rodinnou rekreaci e.č.16 na pozemku KN st.20 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak mu bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.2

Předmět námitky:

V blízkosti mé nemovitosti se navrhují plochy pro zástavbu (B79, B83, VSe84) která mě negativně ovlivní, se kterou nesouhlasím, a která poškozuje hodnotu nemovitosti i celkovou kvalitu života v daném místě.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník stavby pro rodinnou rekreaci e.č.16 na pozemku KN st.20 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch B79, B83, VSe84 z těchto důvodů:

1) zastavitelná plocha bydlení B79

- ochrana krajinného rázu a urbanistických hodnot - výstavbou staveb dojde ke zjevnému porušení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou může být nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel v 6 plánovaných domech, stavba na tomto pozemku sníží množství vody v mé studni,
- omezení výhledu z nemovitosti - snížení výhledu přivodí ztrátu tržní hodnoty nemovitosti č.e.16, protože mi před okny může vyrůst až 6 domů, které mohou být až 9,5m vysoké,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která prochází bezprostředně u č.e.16, a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

2) zastavitelná plocha bydlení B83

- zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel, stavba na tomto pozemku sníží množství vody v mé studni,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která prochází bezprostředně u č.e.16, a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu,

3) zastavitelná plocha výroby a skladování – ekofarma VSe84

- zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby a při následném provozu ekofarmy,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel, stavba na tomto pozemku sníží množství vody v mé studni,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která prochází bezprostředně u č.e.16, a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu,
- kvůli rozporu v textové a grafické části ÚP není jasné, jak velká bude plánovaná plocha VSe84 a kde se přesně nachází. V koordinačním výkresu je plocha VSe84 zakreslená na dvou parcelách, naopak v textové části na str.97 je v tabulce uvedeno, že se nachází na více parcelách (dále uvedeny jejich parcelní čísla).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce týkající se rozporu textové a grafické části ÚP ve věci zastavitelné plochy VSe84 se vyhovuje. V ostatním se námitce nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce týkající se rozporu textové a grafické části ÚP ve věci zastavitelné plochy VSe84 se vyhovuje. K nesouladu textové části s grafickou částí upraveného návrhu územního plánu došlo k nedůslednému promítnutí úprav souvisejících s vymezením plochy VSe84 do celé textové části návrhu územního plánu. Tato vada byla odstraněna jako zřejmá nesprávnost územního plánu tak, že v kap. n) v odstavci „Pozemky určené k plnění funkcí lesa“ byly u plochy VSe84 vypuštěny všechny pozemky, na kterých není tato plocha nově vymezena.

V ostatním se námitce nevyhovuje, neboť v odůvodnění námitky nebylo konkrétně specifikováno (uvedeny důkazy), v čem konkrétně podatel vymezením uvedených ploch spatřuje zásah do krajinného rázu a urbanistických hodnot, nedoložil důkazy o možném nepříznivém ovlivnění hydrogeologických poměrů v území, o omezení výhledu ze své nemovitosti a z toho vyplývající ztrátě tržní hodnoty nemovitosti č.e.16, o poddimenzovanosti silniční infrastruktury, resp. že případná stavební činnost a provoz na vymezených zastavitelných plochách způsobí značné zatížení cesty a z toho vyplývající zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby a ohrožení statiky své nemovitosti. K zajištění ochrany těchto zájmů územní plán stanovuje následující podmínky, které byly uvedeny již v odůvodnění obdobné námitky uplatněné podavatelem v rámci řádného veřejného projednání návrhu územního plánu:

1) Ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot v územním plánu je jedním z veřejných zájmů. Územní plán vymezuje tyto hodnoty území a pro jejich ochranu stanovuje obecné podmínky. V rámci podmínek ochrany kulturních hodnot jsou např. stanoveny požadavky na respektování charakteru, prostorového uspořádání a měřítko dochované zástavby v Horním Kožlí, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, apod.). U každé plochy s rozdílným způsobem využití jsou dále stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby), které právě vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka

dochované zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

2) Vliv realizace záměrů na uvažovaných rozvojových plochách na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

3) Námitka týkající se omezení výhledu a z toho vyplývajícímu snížení tržní hodnoty nemovitosti č.e.16 je opět zformulována obecně. Vzhledem k tomu, že územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb, lze tuto námitku posoudit až v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení umístění staveb.

4) Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití zastavitelných ploch a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého každý stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Takové komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

5) Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemních komunikací v důsledku stavebních činností na stavebně technický stav objektu č.e.16 a zvýšení hlučnosti a prašnosti musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění jednotlivých záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací.

9) MUDr. Jana Dvořáková, Hilmarova 678/1, 152 00 Praha 5

Námitka č.1

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel stavby pro bydlení čp.2 na pozemcích KN st.4 a st.5 k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak mi bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu

Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.2

Předmět námitky:

V blízkosti mé nemovitosti se navrhují plochy pro zástavbu (B79, B83, VSe84) která mě negativně ovlivní, se kterou nesouhlasím.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel stavby pro bydlení čp.2 na pozemcích KN st.4 a st.5 k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch B79, B83, VSe84 z těchto důvodů:

1) zastavitelná plocha bydlení B79

- ochrana krajinného rázu a urbanistických hodnot - výstavbou staveb dojde ke zjevnému porušení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou může být nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel v 6 plánovaných domech, stavba na tomto pozemku sníží množství vody v mé studni,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by způsobila značné zatížení cesty, po které přijíždím ke své nemovitosti, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

2) zastavitelná plocha bydlení B83

- zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel, stavba na tomto pozemku sníží množství vody pro moji potřebu,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by způsobila značné zatížení cesty, která prochází bezprostředně u č.p2 a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

3) zastavitelná plocha výroby a skladování – ekofarma VSe84

- zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby a při následném provozu ekofarmy,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel a potřeb provozu ekofarmy a jejím případném komerčním využití, stavba na tomto pozemku sníží množství vody pro moji potřebu,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která prochází bezprostředně u čp.2, a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje, neboť v odůvodnění námitky nebylo konkrétně specifikováno (uvedeny důkazy), v čem konkrétně podatel vymezením uvedených ploch spatřuje zásah do krajinného rázu a urbanistických hodnot, nedoložil důkazy o možném nepříznivém ovlivnění hydrogeologických poměrů v území, o poddimenzovanosti silniční infrastruktury, resp. že případná stavební činnost a provoz na vymezených zastavitelných plochách způsobí značné zatížení cesty a z toho vyplývající zvýšení hlučnosti a prašnosti

v době výstavby. K zajištění ochrany těchto zájmů územní plán stanovuje následující podmínky, které byly uvedeny již v odůvodnění obdobné námitky uplatněné podavatelem v rámci řádného veřejného projednání návrhu územního plánu:

1) Ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot v územním plánu je jedním z veřejných zájmů. Územní plán vymezuje tyto hodnoty území a pro jejich ochranu stanovuje obecné podmínky. V rámci podmínek ochrany kulturních hodnot jsou např. stanoveny požadavky na respektování charakteru, prostorového uspořádání a měřítko dochované zástavby v Horním Kožlí, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, apod.). U každé plochy s rozdílným způsobem využití jsou dále stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby), které právě vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka dochované zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

2) Vliv realizace záměrů na uvažovaných rozvojových plochách na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

3) Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití zastavitelných ploch a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého každý stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Takové komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

4) Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemních komunikací v důsledku stavebních činností na stavebně technický stav objektu čp.2 a zvýšení hlučnosti a prašnosti musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění jednotlivých záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací.

10) Ing.Miroslav Hes, Petýrkova 1967, 148 00 Praha 4

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu, požadavek na svolání nového veřejného projednání.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel pozemků a nemovitostí je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla řádně zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a tak mi bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

11) Petra Hesová, Petýrkova 1967, 148 00 Praha 4

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu, požadavek na svolání nového veřejného projednání.

Odůvodnění námitky:

Jako majitel pozemků a nemovitostí je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla řádně zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a tak mi bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

12) Jan Kopf, Mírová 1011, 383 01 Prachatice

Předmět námitky:

Požadavek na vymezení pozemku KN č. 260 k.ú. Dáchov jako plochy výroby a skladování –ekofarma (VSe).

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.13 v Dáchově na pozemku KN st.11 a 13 a dále pozemků KN č.96/9 a 260 vše k.ú. Dáchov žádám o vymezení pozemku KN č.260 k.ú. Dáchov jako plochy výroby a skladování– ekofarma (VSe). Jsem soukromě hospodařící zemědělec a změnu využití žádám z důvodu modernizace mého hospodaření. Stávající prostory mi tuto modernizaci neumožňují. Pozemek navazuje na stávající silnici a stávající zemědělský areál.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že nesměřuje k obsahu úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání. Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Z toho vyplývá, že námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání lze uplatňovat pouze k provedeným úpravám, nikoliv uplatňovat nové požadavky. Tato námitka obsahuje nový požadavek na vymezení zastavitelné plochy a z hlediska procesních pravidel pro pořizování územního plánu stanovených stavebním zákonem měla být uplatněna již v rámci řádného veřejného projednání. Požadavek je možno posoudit případně v následné změně územního plánu.

13) Ing.Jiří Petr, Ing.Libuše Petrová, Bernolákova 1190/4, 142 00 Praha 4

Námitka č.1

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci obytného domu čp.22 na pozemcích KN st.24 a pozemků KN č. 170, 167/4 a 178 vše k.ú. Horní Kožlí je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak nám bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy bydlení B83 a zastavitelné plochy výroby a skladování- ekofarma VSe84.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastníci obytného domu čp.22 na pozemcích KN st.24 a pozemků KN č. 170, 167/4 a 178 vše k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch B83 a VSe84 z těchto důvodů:

1) zastavitelná plocha bydlení B83

- zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel, stavba na tomto pozemku sníží množství vody v mé studni,
- poddimenzovaná silniční infrastruktura - případná stavební činnost by způsobila značné zatížení úzké prašné cesty, po které přijíždíme ke své nemovitosti
- ochrana krajinného rázu a urbanistických hodnot - výstavbou staveb dojde k porušení přírodní a kulturní hodnoty území,
- omezení výhledu z nemovitosti - snížení výhledu přivodí ztrátu tržní hodnoty nemovitosti č.p.22, protože mi před okny může vyrůst dům až 9,5m vysoký, omezení výhledu mi značně sníží požitek z pohledu na krásnou krajinu z mé nemovitosti.

2) zastavitelná plocha výroby a skladování – ekofarma VSe84

- zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby a při následném provozu ekofarmy,
- nepříznivé ovlivnění hydrogeologických poměrů - úroveň zásobování pitnou vodou je nedostatečná vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel a potřeb provozu ekofarmy a jejím případném komerčním využití, stavba na tomto pozemku sníží množství vody v mé studni,
- neexistující dopravní a ostatní infrastruktura - případná stavební činnost by způsobila značné zatížení úzké prašné cesty, která prochází bezprostředně u čp.22, a ohrožení statiky této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu,
- ochrany přírody – přímo u cesty vedle našeho domu je doložen výskyt kriticky ohroženého druhu - hořeček mnohotvarý český,
- v textové části ÚP na str.97 v tabulce je uvedeno, že se plocha VSe84 rozkládá na našich a dalších pozemcích, přičemž naše pozemky jsem již dříve požadovali vyjmout z této plochy,
- v předchozím návrhu ÚP z roku 2014 byl limit velikosti stavebních pozemků minimálně 3000 m^2, v novém návrhu se limit změnil na 2000 m^2, s tímto nesouhlasíme a požadujeme ponechání původního limitu 3000 m^2.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce týkající se rozporu textové a grafické části ÚP ve věci zastavitelné plochy VSe84 se vyhovuje. V ostatním se námitce nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce týkající se rozporu textové a grafické části ÚP ve věci zastavitelné plochy VSe84 se vyhovuje. K nesouladu textové části s grafickou částí upraveného návrhu územního plánu došlo k nedůslednému promítnutí úprav souvisejících s vymezením plochy VSe84 do celé textové části návrhu územního plánu. Tato vada byla odstraněna jako zřejmá nesprávnost územního plánu tak, že v kap. n) v odstavci „Pozemky určené k plnění funkcí lesa“ byly u plochy VSe84 vypuštěny všechny pozemky, na kterých není tato plocha nově vymezena.

V ostatním se námitce nevyhovuje, neboť v odůvodnění námitky nebylo konkrétně specifikováno (uvedeny důkazy) o možném nepříznivém ovlivnění hydrogeologických poměrů v území, o poddimenzovanosti silniční infrastruktury, resp. že případná stavební činnost a provoz na vymezených zastavitelných plochách způsobí značné zatížení cesty a z toho vyplývající zvýšení hlučnosti a prašnosti v době výstavby apod. K zajištění ochrany těchto zájmů územní plán stanovuje následující podmínky, které byly uvedeny již v odůvodnění obdobné námitky uplatněné podavatelem v rámci řádného veřejného projednání návrhu územního plánu:

1) Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití zastavitelných ploch a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého každý stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní

komunikaci. Takové komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

2) Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemních komunikací v důsledku stavebních činností nebo provozu ekofarmy na stavebně technický stav objektu čp.22 a na zvýšení hlučnosti a prašnosti v území musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění jednotlivých záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací.

3) Vliv realizace záměrů na uvažovaných rozvojových plochách na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Územní plán neuvažuje v sídle Horní Kožlí s výstavbou vodovodu pro veřejnou potřebu, nová i budoucí zástavba bude nadále zásobována z individuálních zdrojů pitné vody. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

4) Ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot v územním plánu je jedním z veřejných zájmů. Územní plán vymezuje tyto hodnoty území a pro jejich ochranu stanovuje obecné podmínky. V rámci podmínek ochrany kulturních hodnot jsou např. stanoveny požadavky na respektování charakteru, prostorového uspořádání a měřítko dochované zástavby v Horním Kožlí, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, apod.). U každé plochy s rozdílným způsobem využití jsou dále stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby), které právě vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka dochované zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží jednotlivých staveb v plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umisťování staveb tak bude nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

Uváděná změna minimální velikosti stavebních pozemků z 3000 m^2 na 2000 m^2 se týká plochy výroby a skladování – ekofarma. Ke snížení max.výměry stavebního pozemku došlo z důvodu, že plocha VSe84 byla významně plošně zmenšena a proto musel být tento regulativ upraven.

5) Námitka týkající se omezení výhledu a z toho vyplývajícímu snížení tržní hodnoty nemovitosti čp.22 je opět zformulována obecně. Vzhledem k tomu, že územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb, lze tuto námitku posoudit až v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení umístění staveb.

6) Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán již upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

14) Jindra Potužníková, Palackého 243, 384 22 Vlachovo Březí

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jak vlastník obytného domu čp.243 na pozemku KN st.39 a pozemků KN č. 51/6, 525, 526 a 527 vše k.ú. Vlachovo Březí je dotčena návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak mi bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

15) Advokátní kancelář Kříženecký & partneři, s.r.o., se sídlem Na Sadech 2033/21, 37001 České Budějovice, která zastupuje pana Jaroslava Rafače, bytem Pražská 340, 354 22 Vlachovo Březí

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením koridoru přeložky silnice II/144 Vlachovo Březí na pozemkové parcele KN č. 154 (zahrada) k.ú. Vlachovo Březí.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemkové parcely KN č. 154 k.ú. Vlachovo Březí nesouhlasí s vymezením koridoru přeložky silnice II/144 Vlachovo Březí na tomto pozemku z těchto důvodů:

- navržený koridor přeložky je v rozporu s jedním z hlavních cílů rozvoje stanovenými územním plánem, tj. *„vymezit obchvat silnice II/144 tak, aby koridor neprocházel přes obytnou zástavbu“,*
- původně byly vyhotoveny celkem 3 varianty trasování přeložky, v návrhu územního plánu není zdůvodněna zvolená varianta obchvatu,
- vedením obchvatu v navržené podobě dojde k výraznému zvýšení hluku zasahujícího do rodinného domu čp.340 a dále k silnému narušení přírodní stránky předmětné nemovitosti, na které se nachází okrasná a ovocná zahrada se stromy dosahujícími stáří až 140 let a jezírkem s čolky a ropuchami; pokud existují jiné varianty obchvatu, které nenaruší obytnou zónu, je nutno prvotně využít tyto varianty,
- přes dotčenou nemovitost vede kanalizace, která není zakreslena v dokumentaci.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že nesměřuje k obsahu úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání. Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Z toho vyplývá, že námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání lze uplatňovat pouze k provedeným úpravám, nikoliv uplatňovat nové požadavky. Tato námitka obsahuje nový požadavek na přehodnocení dopravního řešení

města a z hlediska procesních pravidel pro pořizování územního plánu stanovených stavebním zákonem měla být uplatněna již v rámci řádného veřejného projednání. Požadavek je možno posoudit případně v následné změně územního plánu.

K ostatním bodům odůvodnění námitky se sděluje:

Jedním z cílů územního plánování stanovených v § 18 stavebního zákona je zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Záměr přeložky silnice II/144 pro východním okraji města Vlachovo Březí je dlouhodobým veřejným zájmem. Je sledován již v současně platném územním plánu města z roku 1997. Souběžně s pořizováním nového územního plánu byly prověřovány 3 varianty vedení trasy této silnice, přičemž byla zvolena varianta dopravně nejpříznivější (zejména z hlediska směrových parametrů), která následně byla do návrhu nového územního plánu převzata ve formě vymezeného koridoru. Pořizovaný územní plán s ohledem na výše uvedený cíl územního plánování dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů se snažil vymezit koridor přeložky co nejšetrněji ve vztahu k obytné zóně, když s ohledem na dodržení potřebných dopravních parametrů přeložky minimalizoval zásah do obytné zástavby. To dokládá skutečnost, že zvolená varianta je téměř totožná s trasou přeložky dle současně platného územního plánu, dokonce ve vztahu k pozemkové parcele KN č.154 k.ú. Vlachovo Březí je mírně příznivější. Z tohoto důvodu cíl územního plánu *„vymezit obchvat silnice II.třídy-II/144 tak, aby koridor pro silnici neprocházel přes obytnou zónu“* je třeba chápat ve výše uvedeném smyslu. Z důvodu zamezení možných různých interpretací tohoto cíle byl text upřesněn následujícím způsobem: *„vymezit obchvat silnice II.třídy-II/144 tak, aby koridor pro silnici pokud možno neprocházel přes obytnou zónu“.*

Splnění hygienických (zejména hlukových) limitů stavby přeložky, řešení střetu s kanalizací, popř. dalšími inženýrskými sítěmi a zájmy chráněnými obecně závaznými předpisy budou předmětem dalších stupňů přípravy stavby a budou posouzeny v navazujících správních řízeních.

16) Danuše Valentová, Kamenný Pahorek 564, 417 23 Košťany

Námitka č.1

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník pozemků KN č. 148, 189/11, 182/3 a 182/1 vše k.ú. Horní Kožlí jsem dotčena návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak mi bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh

územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy zastavitelné plochy výroby a skladování-ekofarma VSe84, požadavek na zachování přístupové cesty na pozemku KN č.224 k.ú. Horní Kožlí.

Odůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník pozemků KN č. 148, 189/11, 182/3 a 182/1 vše k.ú. Horní Kožlí nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy VSe84 z těchto důvodů:

- vymezením uvedené plochy v těsné blízkosti mých pozemků dojde ke ztrátě jejich hodnoty a dále z důvodu potencionálního znečišťování,
- požaduji zachování přístupové cesty na pozemku KN č.224 k.ú. Horní Kožlí k mým pozemkům a do lesa p.č. 148, aby nebylo znesnadněno jejich obhospodařování
- v textové části ÚP na str.97 v tabulce je uvedeno, že se plocha VSe84 rozkládá na mých a dalších pozemcích, přičemž mé pozemky jsem již dříve požadovala vyjmout z této plochy,
- v předchozím návrhu ÚP z roku 2014 byl limit velikosti stavebních pozemků minimálně 3000 m^2, v novém návrhu se limit změnil na 2000 m^2, s tímto nesouhlasím a požadujeme ponechání původního limitu 3000 m^2.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce týkající se rozporu textové a grafické části ÚP ve věci zastavitelné plochy VSe84 se vyhovuje. V ostatním se námitce nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce týkající se rozporu textové a grafické části ÚP ve věci zastavitelné plochy VSe84 se vyhovuje. K nesouladu textové části s grafickou částí upraveného návrhu územního plánu došlo k nedůslednému promítnutí úprav souvisejících s vymezením plochy VSe84 do celé textové části návrhu územního plánu. Tato vada byla odstraněna jako zřejmá nesprávnost územního plánu tak, že v kap. n) v odstavci „Pozemky určené k plnění funkcí lesa“ byly u plochy VSe84 vypuštěny všechny pozemky, na kterých není tato plocha nově vymezena.

V ostatním se námitce nevyhovuje, neboť v odůvodnění námitky nebylo uvedeno, v čem konkrétně podatelka spatřuje obavu ze ztížení jediného přístupu na pozemky ve svém vlastnictví z obecní komunikace vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84. Ochrana obecní komunikace na pozemku KN č. 224 k.ú. Vlachovo Březí zpřístupňující jejich pozemky je v územním plánu zajištěna tak, že není zahrnuta do plochy VSe84. Konkrétní dispoziční uspořádání vymezené plochy VSe84 včetně případného vlivu na uvedenou obecní komunikaci bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě stavebníkem předloženého konkrétního záměru způsobu využití plochy.

Námitce týkající se obavy ze ztráty hodnoty svých nemovitostí a možného rizika jejich znečišťování z případného provozu ekofarmy se pro nedoložení konkrétních důkazů také nevyhovuje. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území při zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Pořizovatel posoudil zájem podavatele námitky na zachování nezastavitelnosti dané lokality ve vztahu se zájmem vlastníka sousedních pozemků využít své pozemky pro realizaci ekofarmy, ale vzhledem k nedoložení konkrétně specifikovaných důvodů majetkových ztrát plynoucích z navrhovaného řešení, nelze z objektivních důvodů upřednostnit její soukromý zájem nad jiným soukromým zájmem. Vzhledem k tomu, že územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb, lze tuto námitku objektivněji posoudit až v případných navazujících správních řízeních na základě znalosti konkrétního záměru využití dané plochy, umístění staveb, jejich kapacity, provozních nároků apod. a specifikace majetkových ztrát z něho vyplývajících. Posouzení vlivu realizace záměru ekofarmy na okolní pozemky z hlediska jejich případné kontaminace bude opět předmětem navazujících správních řízeních o umístění tohoto záměru na základě předložení jeho konkrétní způsobu řešení, jeho kapacity, nároků na spotřebu vody, produkci odpadů apod.

Ke snížení minimální velikosti stavebního pozemku ekofarmy z 3000 m^2 na 2000 m^2 došlo z důvodu, že plocha VSe84 byla významně plošně zmenšena a proto musel být tento regulativ upraven.

17) Jiří Velek, Dolní Kožlí 7, 384 22 Vlachovo Březí

Námitka č.1

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.1 a pozemkové parcely KN č. 15/1 vše k.ú. Dolní Kožlí je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak mu bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch bydlení B79, B86, B83, B90 a zastavitelné plochy výroby a skladování-ekofarma VSe84.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.1 a pozemkové parcely KN č. 15/1 vše k.ú. Dolní Kožlí nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch B79, B86, B83, B90 a VSe84 z důvodu, že jsou navrhovány v blízkosti mé nemovitosti, a které mě negativně mohou ovlivnit z důvodu poddimenzované silniční infrastruktury. Případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která bezprostředně prochází u čp.7, a ohrozila statiku této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z důvodu, že koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití uvedených zastavitelných ploch a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého každý stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Takové komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav objektu čp.7 v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na uvedených zastavitelných plochách musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.

18) Filip Holub, Horní Kožlí 7, 384 22 Vlachovo Březí

Námitka č.1

Předmět námitky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak bylo občanům znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu a vypořádáním jejich námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy výroby a skladování-ekofarma VSe84.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy VSe84 z těchto důvodů:

- uvedená plocha je vymezena v blízkosti pozemků, u kterých jsem potenciální dědic, z důvodu ztráty jejich hodnoty a z důvodu znečišťování pozemků provozem ekofarmy,
- stavební konstrukce objektu čp.7 je v těsné v blízkosti komunikace a bude ohrožena zvýšeným provozem (stavba bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), případná stavební činnost a provoz na této ploše bez pochyb způsobí značné zatížení cesty, která prochází okolo mého domu,
- kapacita a nosnost stávající příjezdové komunikace k plánované ekofarmě je nedostatečná, její šířka neodpovídá normě pro provoz těžké stavební a nákladní techniky, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům,
- požadavek na zachování cesty na pozemkové parcele KN č.224 k.ú. Horní Kožlí a zachování tak přístupnosti a obhospodařování pozemků KN č. 148 a 207/1 k.ú. Horní Kožlí,
- na základě dvou odborných hydrogeologických názorů, které jsem přiložil k námitkám proti návrhu ÚP v roce 2014, hrozí realizací záměru riziko nedostatku kvalitní pitné vody,

- v předchozím návrhu ÚP z roku 2014 byl limit velikosti stavebních pozemků minimálně 3000 m^2, v novém návrhu se limit změnil na 2000 m^2, s tímto nesouhlasím a požaduji ponechání původního limitu 3000 m^2,
- plochu VSe84 je možné umístit vhodněji, např. do některých nevyužitých areálů s dostupností na stávající infrastrukturu, např. bývalého zemědělského areálu v Pěčnově,
- plocha je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu, jedná se o neodůvodněný zásah do souvislých bloků zemědělské půdy, při územně plánovací činnosti je třeba se řídit zásadami ochrany ZPF stanovenými zákonem,
- umístění plochy není řádně odůvodněno,
- záměr významně zhorší průchodnost krajiny a poškodí krajinný ráz,
- v lokalitě se dle sdělení Agentury ochrany přírody a krajiny České Budějovice nachází zvláštně chráněné druhy rostlin a živočichů,
- vymezení plochy VSe84 je v rozporu se ZÚR Jihočeského kraje, podle kterých by objekty zemědělské výroby neměly rušit krajinný ráz a měla by se upřednostňovat regenerace nevyužívaných zemědělských areálů ve špatném technickém stavu nebo nevyužité a upuštěné areály před výstavbou na „zelené“louce, dále dle ZÚR Jihočeského kraje a § 11 vyhlášky č.501/2006 Sb. se mají rozvojové plochy vymezovat v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury – tato podmínka není pro uvedenou plochu splněna,
- kapličky na pozemcích KN č.26 k.ú. Horní Kožlí a KN č. 21 k.ú. Dolní Kožlí stojící v těsné blízkosti komunikace budou staticky ohroženy zvýšeným provozem – jedná se o stavby bez základů z kamenného zdiva bez vápenného pojiva,
- zvýšeným provozem a zatížením stávající komunikace bude ohrožena obecní studna na pozemku KN č. 209/1 k.ú. Horní Kožlí, studna je skládaná na sucho z kamene, je to jediný můj zdroj pitné vody,
- zredukovaná plocha VSe84 svými vlastnostmi, zejména svou velikostí, tvarem, polohou neumožní jeho plnohodnotné využití pro navrhovaný účel, vymezením plochy dojde k oslabení hodnot území, zejména ochrany kulturní krajiny a nezastavěného území,
- požadavek, aby všechny přílohy (tj. dva hydrogeologické posudky, fotodokumentace, sdělení AOPK a zpráva Archeologického ústavu AVČR) byly součástí textové části územního plánu, zejména v kapitole týkající se námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

- Námitce týkající se obavy ze ztráty hodnoty svých nemovitostí a možného rizika jejich znečišťování z případného provozu ekofarmy se pro nedoložení konkrétních důkazů nevyhovuje. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území při zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Pořizovatel posoudil zájem podavatele námitky na zachování nezastavitelnosti dané lokality ve vztahu se zájmem vlastníka sousedních pozemků využít své pozemky pro realizaci ekofarmy, ale vzhledem k nedoložení konkrétně specifikovaných důvodů majetkových ztrát plynoucích z navrhovaného řešení, nelze z objektivních důvodů upřednostnit jeho soukromý zájem nad jiným soukromým zájmem. Vzhledem k tomu, že územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb, lze tuto námitku objektivněji posoudit až v případných navazujících správních řízeních na základě znalosti konkrétního záměru využití dané plochy, umístění staveb, jejich kapacity, provozních nároků apod. a specifikace majetkových ztrát z něho vyplývajících. Posouzení vlivu realizace záměru ekofarmy na okolní pozemky z hlediska jejich případné kontaminace bude opět předmětem navazujících správních řízeních o umístění tohoto záměru na základě předložení jeho konkrétní způsobu řešení, jeho kapacity, nároků na spotřebu vody, produkci odpadů apod.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizací záměru na ploše VSe84, konkrétně na dům čp. 7 nebo kapličky na pozemcích KN č.26 k.ú. Horní Kožlí a KN č. 21 k.ú. Dolní Kožlí, musí být posouzen opět v navazujících správních řízení o umístění tohoto záměru na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho kapacity, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměru využití plochy VSe84 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle

kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

- V odůvodnění námitky nebylo zdůvodněno, v čem konkrétně podatel spatřuje obavu ze ztížení jediného přístupu na pozemky ve svém vlastnictví z obecní komunikace na pozemkové parcele KN č.224 k.ú. Horní Kožlí vymezením plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84. Ochrana obecní komunikace na pozemku KN č. 224 k.ú. Vlachovo Březí je v územním plánu zajištěna tak, že není zahrnuta do plochy VSe84. Konkrétní dispoziční uspořádání vymezené plochy VSe84 včetně případného vlivu na uvedenou obecní komunikaci bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě stavebníkem předloženého konkrétního záměru způsobu využití plochy.
- Vliv realizace záměru na ploše VSe 84 na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody, ať soukromých či veřejných, nebo na snížení jejich vydatnosti bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

  Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.
- Ke snížení minimální velikosti stavebního pozemku ekofarmy z 3000 m^2 na 2000 m^2 došlo z důvodu, že plocha VSe84 byla významně plošně zmenšena a proto musel být tento regulativ upraven.
- Vymezení plochy VSe84 není v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů. Uvedená plocha je v územním plánu vymezena s ohledem na majetkoprávní vztahy a přírodní hodnoty území a dále tak, aby jejím novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich obhospodařování. Záměr využívá půdy s nízkým stupněm ochrany (V.třída) a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu. K vymezené zastavitelné ploše vydal příslušný orgán ochrany ZPF souhlasné stanovisko. Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je možné v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství atd.
- Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán již pro opakované veřejné projednání upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podmínku, že využití těchto ploch musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch.
- Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména

podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro plochu výroby a skladování – ekofarma VSe84 jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.20%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 2000 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Dále je pro tuto plochu speciálně územním plánem stanoveno, že může být zastavěna pouze jednou hlavní stavbou za splnění podmínky respektování ochrany krajinného rázu a charakteru vesnické zástavby Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu. Při umisťování staveb bude dále nutné brát zřetel i na vizuální podmínky, aby změny v území negativně neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Proto je v územním plánu stanovena podmínka umístění pouze jedné hlavní stavby včetně jejího umístění do krajiny tak, jak je typické dle místních podmínek v osadě Horní Kožlí a dále stanoven i koeficient zastavitelnosti plochy ve výši max.20%.

Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.

- Stanovené podmínky ochrany krajiny nejsou v rozporu se zásadami pro využívání krajiny vymezené pro jednotlivé základní typy krajiny, v tomto případě pro krajinu lesopolní, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) vydanými Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 ve znění 1.aktualizace vydané dne 18.12.2014. Stanovené podmínky nejsou ani v rozporu s koncepcí ochrany přírodních, kulturních a zejména civilizačních hodnot stanovenou ZÚR, tj. územní plán vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území a regeneraci brownfileds (např. bývalý pivovar ve Vlachově Březí). Tuto skutečnost potvrdil svým stanoviskem i krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který při posouzení návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

  Vymezením zastavitelných ploch v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- Posouzení, zda pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňoval využití pro plánovanou ekofarmu na ploše VSe 84, se provádí v souladu s § 20 odst.3, popř. odst.4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání v území, ve znění pozdějších předpisů, při vymezování pozemků a umisťování staveb na nich, tj. v navazujících správních řízeních. V územních plánech se území s přihlédnutím k účelu podrobnosti popisu a zobrazení člení na plochy s rozdílným způsobem využití, které se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území. V průběhu pořízení územního plánu nebyl zjištěn při splnění územním plánem stanovených podmínek plošného a prostorového uspořádání rozpor uvedeného záměru se specifickými podmínkami a charakterem území.
- Přílohy, které byly součástí námitek podatele proti územnímu plánu uplatněné v rámci veřejného projednání v roce 2014 byly citovány v odůvodnění námitek i v odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách.

Námitka č.3

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy bydlení B 79.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy B79 z těchto důvodů:

- realizací této plochy mi bude znesnadněn přístup k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí, požaduji, aby mi byl zajištěn přístup k tomuto pozemku,

- stavební konstrukce objektu čp.7 je v těsné v blízkosti komunikace a bude ohrožena zvýšeným provozem (stavba bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), případná stavební činnost a provoz na této ploše bez pochyb způsobí značné zatížení cesty, která prochází okolo mého domu,
- kapacita a nosnost stávající příjezdové komunikace je nedostatečná, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům, tato cesta není koncipovaná na provoz spojený s účelem uvedeným v územním plánu,
- na základě dvou odborných hydrogeologických názorů, které jsem přiložil k námitkám proti návrhu ÚP v roce 2014, hrozí realizací záměru riziko nedostatku kvalitní pitné vody,
- realizací zástavby na ploše bydlení B79 dojde ke snížení výhledu z domu čp. 7 a tím ke snížení i jeho tržní hodnoty včetně přilehlé zahrady,
- v lokalitě se dle sdělení Agentury ochrany přírody a krajiny České Budějovice nachází zvláštně chráněné druhy rostlin a živočichů, např. hnízdiště ťuhýka obecného, zlatohlávek skvrnitý a další,
- realizací staveb na této ploše dojde k nenávratnému poškození místa dalekého rozhledu,
- plocha B79 je na východním konci porostlá souvislým porostem dřevin rostoucích mimo les s vyvinutým porostním okrajem,
- plocha B79 je územím s archeologickými nálezy, návrh územního plánu tak nerespektuje hodnoty a limity území (+přiložena zpráva Archeologického ústavu AV ČR),
- požadavek, aby všechny přílohy (tj. dva hydrogeologické posudky, fotodokumentace, sdělení AOPK a zpráva Archeologického ústavu AVČR) byly součástí textové části územního plánu, zejména v kapitole týkající se námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Vymezením plochy bydlení B79 není omezen přístup na sousední pozemek KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí. Na plochách bydlení územní plán obecně umožňuje umisťování nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podrobnější uspořádání zastavitelné plochy bude posuzováno v navazujících správních řízeních. Požadavek na zajištění přístupu k pozemku KN č. 87/1 k.ú. Horní Kožlí je třeba zejména řešit podle obecné právní úpravy občanského práva na základě dohody s vlastníky sousedních pozemků o povolení a případnému zřízení nezbytné cesty.
- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizací záměru na ploše B79, konkrétně na dům čp.7, bude posouzen v navazujících správních řízení o umístění tohoto záměru na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho kapacity, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Posouzení kapacity a nosnosti stávající příjezdové komunikace v souvislosti realizací záměrů na ploše B79 bude opět posouzeno v navazujícím správním řízení na základě konkrétního návrhu řešení záměru využití plochy B79 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace. V navazujícím správním řízení musí být prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Vliv realizace záměru na ploše B79 na případné snížení vydatnosti stávajících lokálních zdrojů pitné vody bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

  Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména

realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Námitku týkající se toho, že vymezením plochy bydlení B79 dojde k omezení výhledu a z toho vyplývajícímu snížení tržní hodnoty nemovitosti č.p.7, lze posoudit až v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení umístění staveb. Územní plán stanovuje podmínky pro využití území a nepřísluší mu stanovovat podmínky pro vymezování pozemků, umisťování a prostorové uspořádání staveb.
- Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán již pro opakované veřejné projednání upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podmínku, že využití těchto ploch musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch.
- Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro plochu bydlení B79 jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.15%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 1800 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu tak, aby při umisťování staveb nedošlo k nežádoucímu negativnímu ovlivnění viditelného vnímání lokality v panoramatických dálkových pohledech.

  Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.
- V rámci koncepce uspořádání krajiny územní plán navrhuje podmínky pro ochranu vegetačních prvků v krajině, např. minimalizovat úpravy porostních okrajů, zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod. Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů využití plochy B79.
- Ochrana území s archeologickými nálezy je v územním plánu zajištěna v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Územním plánem navržené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými tímto zákonem, tj. povinností oznámit a strpět záchranný archeologický výzkumu při stavební činnosti. Další správní postupy se řídí tímto zákonem. I k námitce přiložená zpráva Archeologického ústavu AV ČR se zmiňuje o tom, že ve zmíněných lokalitách lze s vysokou pravděpodobností předpokládat, že plánovanou budoucí výstavbu bude předcházet rozsáhlejší archeologický výzkum.
- Přílohy, které byly součástí námitek podatele proti územnímu plánu uplatněné v rámci veřejného projednání v roce 2014 byly citovány v odůvodnění námitek i v odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách.

Námitka č.4

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy bydlení B 83.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy B83 z těchto důvodů:

- stavební konstrukce objektu čp.7 je v těsné v blízkosti komunikace a bude ohrožena zvýšeným provozem (stavba bez základů, kamenné zdivo bez vápenného pojiva), případná stavební činnost a provoz na této ploše bez pochyb způsobí značné zatížení cesty, která prochází okolo mého domu,
- kapacita a nosnost stávající příjezdové komunikace je nedostatečná, komunikaci nelze rozšířit z důvodu prostorového uspořádání staveb a vlastnických práv k přilehlým pozemkům, tato cesta není koncipovaná na provoz spojený s účelem uvedeným v územním plánu,
- na pozemku KN č. 157/20 k.ú. Horní Kožlí je cesta, kterou často používám a proto požaduji, aby byla zachována,
- na základě dvou odborných hydrogeologických názorů, které jsem přiložil k námitkám proti návrhu ÚP v roce 2014, hrozí realizací záměru riziko nedostatku kvalitní pitné vody,
- plocha B83 je územím s archeologickými nálezy, návrh územního plánu tak nerespektuje hodnoty a limity území (+přiložena zpráva Archeologického ústavu AV ČR),
- požadavek, aby všechny přílohy (tj. dva hydrogeologické posudky, fotodokumentace, sdělení AOPK a zpráva Archeologického ústavu AVČR) byly součástí textové části územního plánu, zejména v kapitole týkající se námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje z těchto důvodů:

- Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav stávajících objektů v její těsné blízkosti vyvolaných realizací záměru na ploše B83, konkrétně na dům čp.7, bude posouzen v navazujících správních řízení o umístění tohoto záměru na základě jeho konkrétního návrhu řešení, jeho kapacity, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.
- Posouzení kapacity a nosnosti stávající příjezdové komunikace v souvislosti realizací záměrů na ploše B83 bude opět posouzeno v navazujícím správním řízení na základě konkrétního návrhu řešení záměru využití plochy B83 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace. V navazujícím správním řízení musí být prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.
- Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití umisťování pozemních komunikací. Vymezením plochy bydlení B83 na pozemku KN č.157/20 k.ú. Horní Kožlí nedochází ke zrušení stávající cesty.
- Vliv realizace záměru na ploše B83 na případné snížení vydatnosti stávajících lokálních zdrojů pitné vody bude posouzen v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na spotřebu vody apod. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

  Pro zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí územní plán dále vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. V rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména

realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, možnosti zřizování vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

- Ochrana území s archeologickými nálezy je v územním plánu zajištěna v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Územním plánem navržené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými tímto zákonem, tj. povinností oznámit a strpět záchranný archeologický výzkumu při stavební činnosti. Další správní postupy se řídí tímto zákonem. I k námitce přiložená zpráva Archeologického ústavu AV ČR se zmiňuje o tom, že ve zmíněných lokalitách lze s vysokou pravděpodobností předpokládat, že plánovanou budoucí výstavbu bude předcházet rozsáhlejší archeologický výzkum.
- Přílohy, které byly součástí námitek podatele proti územnímu plánu uplatněné v rámci veřejného projednání v roce 2014 byly citovány v odůvodnění námitek i v odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách.

Námitka č.5

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy bydlení B86.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy B86 z těchto důvodů:

- ze sdělení Agentury ochrany přírody a krajiny České Budějovice k územnímu plánu vyplývá, že z hlediska vlivu navrhované výstavby na krajinný ráz je v Horním Kožlí konfliktní zejména lokalita B86, lokalita se nachází ve volné krajině, mimo přímou návaznost na intravilán obce Horní Kožlí,
- jedná se o pozemek trvalého travního porostu sloučeného do uceleného bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy bydlení B86 bez vazby na zastavěné území nebo jiné zastavitelné plochy je oslabena ochrana hodnot území, zejména ochrana kulturní krajiny a nezastavěného území a dále princip urbanistické koncepce územního plánu zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel,
- plocha je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu, jedná se o neodůvodněný zásah do souvislých bloků zemědělské půdy, při územně plánovací činnosti je třeba se řídit zásadami ochrany ZPF stanovenými zákonem,
- požadavek, aby všechny přílohy (tj. dva hydrogeologické posudky, fotodokumentace, sdělení AOPK a zpráva Archeologického ústavu AVČR) byly součástí textové části územního plánu, zejména v kapitole týkající se námitek.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

- Navrhovaná zastavitelná plocha byla vymezena s ohledem na minimalizaci zásahů do hodnot území. Pro zajištění hodnot území stanovuje územní plán jednak obecné podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území, podle kterých stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, a jednak obecné podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, které vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Současně pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky jejich využití, především podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu. Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro

plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro plochu bydlení B86 jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.15%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 1800 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu tak, aby při umisťování staveb nedošlo k nežádoucímu negativnímu ovlivnění viditelného vnímání lokality v panoramatických dálkových pohledech.

- Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.
- Při posuzování této plochy nebyl shledán ani rozpor s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Zastavitelná plocha B86 je vymezena v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy. Uvedená plocha je v územním plánu vymezena s ohledem na majetkoprávní vztahy a přírodní hodnoty území a dále tak, aby jejím novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich obhospodařování. Záměr využívá půdy s nižším stupněm ochrany (III. a V.třída) a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením zastavitelných ploch nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

  Zastavitelná plocha bydlení B86 byla vymezena v návaznosti na zastavěné území. Zastavěné území je tvořeno stavbami na pozemcích KN st.36 a st.37 k.ú. Horní Kožlí a dalšími pozemkovými parcelami tvořícími souvislý celek s těmito stavbami KN č. 182/2, 185/3, 188 a 189/3 k.ú. Horní Kožlí. Zastavitelná plocha bydlení B86 nenavazuje na zastavěné území přímo, ale přes stávající místní komunikaci zpřístupňující jak výše uvedené pozemky zahrnuté do zastavěného území, tak i výše uvedenou zastavitelnou plochu B86. Návaznost v tomto případě nelze pojímat absolutně, neboť žádný právní předpis toto nestanovuje. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v § 3 stanovuje, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívaní území. Zastavitelná plocha bydlení B86 byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemků. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, byla tato plocha vymezena v navržené poloze a rozsahu. Krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem bez výhrad.

  Vymezením zastavitelné plochy v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- Přílohy, které byly součástí námitek podatele proti územnímu plánu uplatněné v rámci veřejného projednání v roce 2014 byly citovány v odůvodnění námitek i v odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách.

Námitka č.6

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy bydlení B90.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy B90 z těchto důvodů:

- jedná se o pozemek trvalého travního porostu sloučeného do uceleného bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy bydlení B90 bez vazby na zastavěné území nebo jiné zastavitelné plochy je oslabena ochrana hodnot území, zejména ochrana kulturní krajiny a nezastavěného území a dále princip urbanistické koncepce územního plánu zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel,
- plocha je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu, jedná se o neodůvodněný zásah do souvislých bloků zemědělské půdy, při územně plánovací činnosti je třeba se řídit zásadami ochrany ZPF stanovenými zákonem.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

- Navrhovaná zastavitelná plocha byla vymezena s ohledem na minimalizaci zásahů do hodnot území. Pro zajištění hodnot území stanovuje územní plán jednak obecné podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území, podle kterých stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, a jednak obecné podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, které vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Současně pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky jejich využití, především podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu. Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro plochu bydlení B90 jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.20%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 1500 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu tak, aby při umisťování staveb nedošlo k nežádoucímu negativnímu ovlivnění viditelného vnímání lokality v panoramatických dálkových pohledech.

  Zastavitelná plocha bydlení B90 byla vymezena v návaznosti na zastavěné území. Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 58 odst.2 stavebního zákona a je tvořeno stavbou na pozemku KN st.34 k.ú. Horní Kožlí a dalšími pozemkovými parcelami tvořícími souvislý celek s touto stavbou KN č. 54 a 55 k.ú. Horní Kožlí. Zastavitelná plocha bydlení B90 nenavazuje na zastavěné území přímo, ale přes úzký pruh lesního pozemku. Návaznost v tomto případě nelze pojímat absolutně, neboť žádný právní předpis toto nestanovuje. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v § 3 stanovuje, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívaní území. Zastavitelná plocha bydlení B90 byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemku. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, byla tato plocha vymezena v navržené poloze a rozsahu. Krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem bez výhrad.

  Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek musí být opět prokázáno v navazujících správních řízeních.
- Při posuzování této plochy nebyl shledán ani rozpor s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Zastavitelná plocha B90 je vymezena v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy. Uvedená plocha je v územním plánu vymezena s ohledem na majetkoprávní vztahy a přírodní hodnoty území a dále tak, aby jejím novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich obhospodařování. Záměr využívá půdy s nižším stupněm ochrany (III. a V.třída) a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením zastavitelných ploch nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu

stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Vymezením zastavitelné plochy v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Námitka č.7

Předmět námitky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy bydlení B91.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy B90 z důvodů, že se jedná se o pozemek mezi lesy a vymezením plochy bydlení B91 bez vazby na zastavěné území nebo jiné zastavitelné plochy je oslabena ochrana hodnot území, zejména ochrana kulturní krajiny a nezastavěného území a dále princip urbanistické koncepce územního plánu zachování relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Navrhovaná zastavitelná plocha byla vymezena s ohledem na minimalizaci zásahů do hodnot území. Pro zajištění hodnot území stanovuje územní plán jednak obecné podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území, podle kterých stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, a jednak obecné podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, které vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Současně pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky jejich využití, především podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu. Pro ochranu krajinného rázu územní plán stanovuje u každé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro plochu bydlení B90 jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.20%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 1500 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby v území. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu tak, aby při umisťování staveb nedošlo k nežádoucímu negativnímu ovlivnění viditelného vnímání lokality v panoramatických dálkových pohledech.

Zastavitelná plocha B91 byla převzata z Územního plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1997 ve znění jeho změn na základě požadavku města. Pro zajištění veřejného zájmu na ochranu lesa územní plán stanovuje podmínku vylučující umístění staveb pro bydlení v menší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter lokality a znemožnění zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Vymezením zastavitelné plochy v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

19) Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o., se sídlem Příběnická 1908/12, 39001 Tábor, která zastupuje pana Filipa Holuba, Horní Kožlí 7, 384 22 Vlachovo Březí

Námitka č.1

Předmět námitky:

Z návrhu není patrné, k jakým úpravám oproti předchozímu návrhu došlo.

Odůvodnění námitky:

Pan Filip Holub jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 7/1, 8/1, 8/3, 8/4, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků uvedených na LV 129 v k.ú. Horní Kožlí uplatnil námitku týkající se toho, že z návrhu není patrné, k jakým úpravám oproti předchozímu návrhu došlo, z důvodu, že nově zveřejněný návrh neobsahuje dostatečně přehlednou informaci o tom, k jakým změnám v návrhu došlo a co bylo jejich důvodem. Z grafické části vyplývá, že došlo k málo změnám, ale ve skutečnosti je v upraveném návrhu změn podstatně víc než vyplývá z grafické a textové části. Např. bylo změněno umístění plochy B86, B90, B95 (změna tvaru a rozlohy plochy, B74 (zvětšení plochy), B na pozemku č. 182/2 (z návrhové plochy VSe85 změněna na stavovou plochu B), vypuštění ploch B82, B77 a zmenšení ploch B79 a B83. U většiny provedených úprav se navíc změny neprojevily v textové části návrhu ÚP (např. u změn ploch B74, B79, B83, VSe84, B86, B90, B95. Zveřejněné dokumenty musí být schopné dát dotčeným orgánům a dotčeným osobám jednoznačnou informaci k jakým úpravám došlo, pouze tak budou mít možnost efektivně hájit svěřené veřejné zájmy a svá práva a zájmy.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Úpravy návrhu územního plánu provedené na základě výsledku řádného veřejného projednání byly důsledně barevně zvýrazněny v textové a grafické části dokumentace návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání právě z důvodu, aby byl jednoznačně stanoven předmět (rozsah řešeného území) tohoto projednání a byly poskytnuty jednoznačné informace o těchto provedených úpravách dotčeným orgánům i veřejnosti. O tomto byly všechny dotčené osoby výslovně upozorněni ve veřejné vyhlášce, kterou bylo svoláno opakované veřejné projednání. Z příkladného výčtu zastavitelných ploch uváděných v odůvodnění námitky tak od řádného veřejného projednání v roce 2014 došlo ke změně pouze u navrhované plochy bydlení B82 v Horním Kožlí, která byla na základě právě námitky pana Filipa Holuba (viz bod 15, námitka č.1 v kap. Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách) z územního plánu vypuštěna a předmětný pozemek byl vymezen v souladu s jeho právním stavem jako plocha lesní. Tato úprava byla v dokumentaci návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání barevně zvýrazněna jak v grafické, tak i textové části. Ke změnám ostatních ploch uváděných v odůvodnění námitky se sděluje, že k jejich změnám či úpravám došlo již v předchozích fázích pořizování územního, zejména na základě výsledku projednání návrhu v rámci společného jednání v roce 2013. Tyto pak byly následně promítnuty do dokumentace návrhu územního plánu pro veřejné projednání, která byla veřejnosti předložena k posouzení v roce 2014.

Námitka č.2

Předmět námitky:

Námitky byly chybně vyhodnoceny jako připomínky.

Odůvodnění námitky:

Pan Filip Holub jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 7/1, 8/1, 8/3, 8/4, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků uvedených na LV 129 v k.ú. Horní Kožlí uplatnil námitku týkající se toho, že jeho námitky uplatněné v rámci veřejného projednání byly chybně vyhodnoceny jako připomínky. Námitky mohu podávat ke všem částem návrhu územního plánu, které se mohou dotknout mých pozemků a staveb, mohu uvádět jakékoliv argumenty. Mých pozemků a staveb se nepochybně dotýkají návrhy ploch B79, B83 a VSe84, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti. S ohledem na mé postavení účastníka dědického řízení, jsem dotčen přímo také návrhem ploch B86, B90 a B92, které se nachází v těsné blízkosti pozemků, jichž jsem potenciálním vlastníkem. Pozemky a stavby v mém vlastnictví jsou ovšem dotčeny všemi nově plánovanými plochami zástavby v k.ú. Mojkov, Horní Kožlí a Dáchov, když rozšiřováním zástavby dojde k narušení mého životního prostředí (zvýšená doprava, narušení rázu krajiny) i zásahu do vlastnického práva (nároky na technickou infrastrukturu, zhoršené užívání lesů, narušení pohody bydlení). Speciálně poukazuji na to, že krajina je podle § 18 odst.4 stavebního zákona podstatnou složkou prostředí života obyvatel a základem jejich

totožnosti. Z toho dovozuji, že ve svém okolí mám právo o ochranu krajinu usilovat. Územní plánování je k tomu ideálním procesem, když má plnit prevenční a koordinační funkci.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Toto platí dle § 53 odst.2 stavebního zákona obdobně i pro opakované veřejné projednání. Podle § 52 odst.3 stavebního zákona musí dotčené osoby v námitkách uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. O tomto byly všechny dotčené osoby výslovně upozorněni ve veřejné vyhlášce, kterou bylo svoláno opakované veřejné projednání. V odůvodnění námitek pana Filipa Holuba nebylo specifikováno, v čem konkrétně se vymezení zastavitelných ploch v k.ú. Mojkov, Horní Kožlí a Dáchov dotýká jeho vlastnických práv, neboť tvrzení, že jejich vymezením dojde k narušení jeho životního prostředí zvýšenou dopravou, narušením rázu krajiny, nároky na technickou infrastrukturu či zhoršení užívaní lesů nebo narušení pohody bydlení pořizovatel považoval za příliš vágní a obecně formulované. Jedním z cílů územního plánování je koordinace veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území při zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území. V průběhu pořizování územního plánu nebylo prokázáno, že navrhované řešení by bylo v rozporu s principy udržitelného rozvoje. Pořizovatel posoudil zájem podavatele námitek na zachování nezastavitelnosti daných lokalit ve vztahu se zájmem vlastníků pozemků, které byly zahrnuty do příslušných zastavitelných ploch, ale vzhledem k tomu, že nedospěl k názoru, že by vymezením těchto zastavitelných ploch byly dotčeny jeho vlastnická práva, nemohl upřednostnit jeho soukromý zájem nad jinými soukromými zájmy a z tohoto důvodu vyhodnotil uplatněné námitky jako připomínky.

Pouze v případě zastavitelných ploch B79, B82, B83, VSe84 a TI101 pořizovatel dospěl k názoru, že by jejich vymezením mohly být dotčeny jeho práva, proto tyto námitky byly vyřízeny v režimu jako námitky [viz kap.o) odůvodnění Návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách, bod 15, námitka č.1-5].

Námitka č.3

Předmět námitky:

Návrh nebyl zveřejněn na elektronické úřední desce.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků je dotčen návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyl zveřejněn upravený návrh územního plánu po celou dobu až do konání veřejného projednání, čímž došlo k omezení možnosti dotčených osob seznámit se s návrhem, dát k němu své námitky a připomínky a zúčastnit se veřejného projednání. Podle dostupných informací byl návrh územního plánu zveřejněn od 11.do 27.června, přičemž veřejné projednání se konalo až dne 15.7.2015.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Námitka č.4

Předmět námitky:

Návrh je v rozporu s cíli a účely územního plánování.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků je dotčen návrhem územního plánu tím, že řada mých námitek uplatněných v rámci řádného veřejného projednání návrhu územního plánu se vyřídila tak, že mé výhrady budou řešeny v následných fázích povolovacího procesu, tedy v průběhu konkrétních správních řízení. Takto byla vypořádána např. má námitka týkající se ohrožení dopravní obslužnosti mých nemovitostí (dopravy dlouhého dříví), ohrožení statiky domu, dopravní dostupnosti nových zastavitelných ploch, ohrožení zdrojů pitné vody, ohrožení zvláště chráněných druhů. Tímto způsobem vypořádání mých námitek nejsou splněny cíle územního plánování spočívající ve vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, koordinaci veřejných a soukromých zájmů dle § 18 odst.1až 3 stavebního zákona. Dále se jedná o postup v rozporu s § 19 odst.1 písm.c), d) a e) stavebního zákona.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Územní plán jako jeden z nástrojů územního plánování stanoví základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů (§ 43 odst.1 stavebního zákona). S přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování urbanistické koncepce a ploch a koridorů v územních plánech (Územní plán Vlachova Březí je zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydáván v měřítku 1:5000) nelze v územním plánu stanovovat podmínky, které neodpovídají míře podrobnosti územního plánu. Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch a koridorů, nikoliv podmínky pro vymezování a využití pozemků či umisťování a prostorové uspořádání staveb a nich. Posouzení námitek týkajících se ohrožení dopravní obslužnosti, statiky stávajících domů, ohrožení zdrojů pitné vody, ohrožení zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a dalších vyžaduje podrobnější znalost jednotlivých záměrů využití vymezených zastavitelných ploch (např. konkrétních návrhů staveb, základních údajů o jejich stavebně technickém řešení, kapacitách, nárocích na dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu, odstupových vzdálenostech atd.). Ochranu zájmů vyjádřených v námitkách tak lze objektivně zajistit až v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v navazujících správních řízeních.

Vzhledem k tomu, že výše uvedené námitky směřovaly zejména proti vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování VSe84 v Horním Kožlí, územní plán přijal pro ochranu těchto zájmů např. následující speciální podmínky využití této plochy:

- realizace záměru na této ploše je podmíněna vybudováním kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace a nezbytné technické infrastruktury,
- využití této plochy, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování lokalit zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení.

Tímto způsobem jsou v územním plánu vytvořeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, dosažen obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a jejich koordinace a tak naplněny cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona.

Námitka č.5

Předmět námitky:

Návrh nechrání krajinu.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako

potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků je dotčen návrhem územního plánu tím, že nechrání krajinu v k.ú. Mojkov, Horní Kožlí a Dáchov, protože přináší množství nových zastavitelných ploch, které jsou mnohdy umístěné v pohledově exponovaných místech, např. plochy B74, B75, B86, B90, B91, B92, B93 a B95. Zatěžování volné krajiny velkým množstvím nové zástavby je v rozporu s § 18 odst.4 stavebního zákona.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Jedním z cílů územního plánování stanovených v § 18 stavebního zákona je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Ochrana životního prostředí nebo krajiny jako jednoho z pilířů udržitelného rozvoje je v územním plánu zajištěna vymezením nezastavěného území, pro které jsou stanoveny formou jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (tj. zejména ploch zemědělských, ploch lesních, ploch smíšeného nezastavěného území apod.) podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Současně je ochrana krajiny zajištěna např. vymezením prvků územního systému ekologické krajiny, respektováním zvláště chráněných území přírody nebo přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území.

Pro zajištění hodnot území stanovuje územní plán jednak obecné podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území, podle kterých stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, a jednak obecné podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, které vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování zastavitelných ploch B74, B75, B86, B90, B91, B92, B93 a B95 se nedospělo k záměru, že tyto plochy jsou v kolizi s výše uvedenými podmínkami ochrany krajiny. Pro zajištění ochrany krajiny nebo krajinného rázu územní plán stanovuje u každé z těchto zastavitelných ploch podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zejména podmínky pro plošné využití území (např. celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků) a podmínky pro výškové využití území (např. výšková hladina zástavby). Pro uvedené plochy jsou konkrétně stanoveny následující podmínky: Celková zastavěnost plochy max.15-20%, velikost stavebních pozemků stávající nebo min. 1500 až 1800 m^2, výšková hladina zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (lze upravit výšku na max.9,5m). Tyto podmínky vycházejí ze stávajícího charakteru, prostorového uspořádání a měřítka stávající zástavby. Pro ochranu krajinného rázu je zejména významná regulace výškové hladiny zástavby. Stanovením max. počtu podlaží budoucí zástavby je sledováno zachování okolní výškové hladiny zástavby a začlenění zastavitelné plochy do krajinného rázu tak, aby při umisťování staveb nedošlo k nežádoucímu negativnímu ovlivnění viditelného vnímání lokality v panoramatických dálkových pohledech.

Těmito podmínkami územní plán zajišťuje vytvoření harmonického celku budoucí zástavby se stávající zástavbou a podporuje či zdůrazňuje prostorové uspořádání území ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření území. Územní plán tak v rámci svých zákonných možností naplňuje jeden s cílů a úkolů územního plánování, tj. zajišťovat ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Splnění těchto podmínek pak musí být prokázáno v navazujících správních řízeních.

Vymezením zastavitelných ploch v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Námitka č.6

Předmět námitky:

Nesprávné vyhodnocení dopadů na ZPF.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků je dotčen návrhem územního plánu tím, že v novém územním plánu došlo ke změnám rozsahu většího množství nově navrhovaných zastavitelných ploch v k.ú. Mojkov, Horní Kožlí a Dáchov přičemž v kap.n) odůvodnění územního plánu se tyto změny nijak neprojevily, např. u plochy B74 došlo k podstatnému rozšíření, které nebylo vyhodnoceno.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

U všech úprav návrhu územního plánu provedených na základě výsledku řádného veřejného projednání majících dopad na zemědělský půdní fond byly v dokumentaci pro opakované veřejné projednání vyhodnoceny jejich předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond. Vyhodnocení těchto důsledků je uvedeno v kap. n) odůvodnění územního plánu a ve výkresu předpokládaných záborů ZPF, kde jsou tyto úpravy pro přehlednost a jednoznačnou interpretaci barevně zvýrazněny. Obdobně byly v předchozích fázích pořízení územního plánu vyhodnoceny všechny navrhované zastavitelné plochy mající dopad na zemědělskou půdu. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je provedeno v souladu metodických doporučením odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Ke způsobu vyhodnocení předpokládaných důsledků územním plánem navrženého řešení na ZPF vydal příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlasné stanovisko.

Úprava plochy bydlení B74 byla provedena již na základě výsledku společného projednání návrhu územního plánu v roce 2013, která se pak následně promítla do dokumentace návrhu územního plánu pro veřejné projednání projednávané s veřejností v roce 2014, tzn. nemohla se projevit jako nová úprava v dokumentaci pro opakované veřejné projednání.

Námitka č.7

Předmět námitky:

Chybné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.11 a pozemkových parcel KN č. 8/1, 207/1 vše k.ú. Horní Kožlí, jako spoluvlastník pozemkových parcel KN č. 212, 157/17 vše k.ú. Horní Kožlí a jako potenciální dědic v právě probíhajícím dědickém řízení dalších pozemků je dotčen návrhem územního plánu tím, že vychází při návrhu zastavitelných ploch z údajného očekávání nárůstu počtu obyvatel a používá různé koeficienty, jejich reálnost však blíže nedokládá. Např. u koeficientu -20% z důvodu odpadu bytového fondu uvádí, že v některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu. V tomto bodě se ovšem jedná o čirou spekulaci, stejně tak nelze vysledovat, z čeho vyplývá očekávaný nárůst počtu obyvatel dotčeného území. Odhad dále vůbec neuvažuje s tím, že existuje mnoho objektů, které nejsou v současné době využívány.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitce:

Potřeba vymezení zastavitelných ploch se odvíjí od odhadu předpokládaného demografického vývoje, průzkumu nechtěného soužití, předpokládaného reálného zájmu investorů. Ve vyhodnocení je dále třeba uvažovat i s odpadem bytového fondu nebo možností jiného přípustného využití ploch než hlavního využití. Důležitým faktorem je i poloha obce nebo jejich částí v sídelní struktuře či další socioekonomické faktory. Sociodemografické chování obyvatelstva je velmi obtížné do budoucna predikovat a vyhodnocení potřeb tak musí být založeno na odhadu předpokládávaného budoucího vývoje. Při vyhodnocování potřeb zastavitelných ploch v území je současně nutno vždy uvažovat s přiměřenou rezervou. Cílem není dosažení přesné rovnováhy poptávky a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků, a nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka.

Způsob vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch v Územním plánu Vlachovo Březí vychází z metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch“.

Územní plán Vlachovo Březí dle provedených výpočtů uvažuje při zohlednění všech výše uvedených faktorů s celkovým nárůstem obyvatel ve střednědobém horizontu o cca 400 obyvatel, což představuje zhruba 25% přírůstek oproti stávajícímu stavu. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám města. Cílem města je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých lidí za bydlením např. do větších měst. Návrh zastavitelných ploch vychází zejména z požadavků místních občanů, tzn., že existuje vyšší pravděpodobnost naplnění uvedených předpokladů budoucího vývoje.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného jednání o návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona byly k návrhu územního plánu uplatněny následující připomínky:

1) **Karel a Věra Jakšovi, Žižkova 326, Husinec** - žádost o zahrnutí pozemků KN č.46/10, č.50/11, č.46/12, 50/1 a části KN č.46/1 k. ú. Dolní Kožlí do plochy bydlení z důvodu chybného osazení domu.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje. Uvedené pozemky jsou v územním plánu vymezeny jako plocha bydlení-stav.

2) **Jaroslav Rafač, Pražská 340, Vlachovo Březí** - nesouhlas s umístěním obchvatu silnice II/144 ve Vlachově Březí na pozemku KN č. 154 k. ú. Vlachovo Březí

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje. Obchvat je součástí nadřazené dokumentace a územní plán musí tuto dokumentaci respektovat. v územním plánu navržený koridor silnice II/144 vychází ze Studie proveditelnosti východního obchvatu Vlachova Březí (Ing. Martin Jáchym, 2013), kterou nechal zpracovat Jihočeský kraj, a ve které byly vyhodnoceny celkem 3 varianty trasování přeložky, přičemž jako nejvýhodnější byla vybrána ta varianta, která částečně zasahuje do pozemku KN č. 154 k. ú. Vlachovo Březí.

3) **Markéta Laudová, Husova 355, Vlachovo Březí, Ing. Pavel Turek a Jana Turková, Náměstí svobody 59, Vlachovo Březí** - požadavek na změnu výškové regulace zástavby na pozemku KN č. 311/2 k. ú. Vlachovo Březí (vymezen jako plocha bydlení B60) ze 2 nadzemních podlaží na 1 nadzemní podlaží.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje. Stávající zástavba Vlachova Březí je převážně vícepodlažní a z toho vyplívají i výškové podmínky v navřených lokalitách.

Řešená lokalita B60 je situována do východní části města v návaznosti na zastavěné území s bytovými domy s pěti nadzemními podlaží a rodinnými domy se 2NP. Do budoucna se předpokládá, že v dané lokalitě budou postupně realizované objekty typické pro venkovskou zástavbu - přízemní dům o výšce 1–2 NP + podkroví. Podmínky pro výškové využití území je v rozmezí maximálních výšek stávající zástavby. S použitím výškových podmínek dle ÚP Vlachovo Březí nedojde k narušení rázu urbanistického celku či k zastínění pohledů ani ke kolizi se stávající zástavbou.

Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému, architektonickému a přírodnímu charakteru prostředí. Je nutné respektovat charakter a měřítko dochované zástavby a její prostorové uspořádání - půdorysnou linii zástavby, sklon a tvar střech, výškovou hladinu zástavby, štíty a jejich orientaci.

4) **Miroslav Maťcha, Budovatelská 1092, Prachatice** - nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy VS 85 jako plochy výroby a skladování, ale jako plochy bydlení-stav, navrhuje na základě dohody s vlastníky posunutí zastavitelné plochy bydlení B 86 o 40-50m východněji.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje. Plocha č. 85 je v územním plánu vymezena jako plocha bydlení -stav, zastavitelná plocha B86 je vymezena v nové požadované poloze.

5) **František Šulan, Uhřice 14, Vlachovo Březí** - požadavek na vymezení pozemku KN č. 594 k. ú. Uhřice jako stavební parcely (pravděpodobně jako plochy bydlení).

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Vymezení tohoto pozemku jako stavební parcela (plocha bydlení) není vhodné z celkové urbanistické koncepce a to z důvodu umístění pozemku ve volné krajině. v sídle Uhřice je vymezeno dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů v přímé vazbě na zastavěné území. Navrhované zastavitelné plochy navazující na zastavěné území, jsou navrhovány tak, aby co nejméně byl narušen krajinný ráz místa.

Výjimkou můžou být stavby dopravní a technické infrastruktury - viz tex ve Výrokové části kap. f), kde jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Proto při posouzení nejvhodnějšího místa pro výstavbu ČOV byla vybrána plocha právě na pozemku č. 594 k. ú. Uhřice. Plocha pro čistírnu odpadních vod je situovaná mimo zastavěné území sídla Uhřice a vhodně umístěna z hlediska převládajících směrů větrů, tak i z hlediska konfigurace terénu (z hlediska gravitačního systému kanalizace). Umístění plochy pro ČOV vyplývá nejnižšího místa s možností odtoku a vhodného dopravního napojení. Jedná se o stavbu veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Umístění ČOV bylo navrženo specialistou na vodohospodářské stavby a projednáno s dotčenými orgány.

6) **Lenka Skuhravá, Miloslav Martan, nám. Přátelství 682, Prachatice** - na základě dohody s vlastníkem sousedního pozemku souhlasí s posunutím zastavitelné plochy bydlení B 86 o 40-50m východněji za podmínky, že s tímto řešením budou souhlasit dotčené orgány (především orgán státní správy lesů) a projektant územního plánu.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje. Zastavitelná plocha B86 je vymezena v nové požadované poloze.

7) **Jana a Jiří Růžičkovi, Husova 355, Vlachovo Březí** - požadavek na úpravu hranice zastavěného území v Uhřici, tzn. hranici zastavěného území vést po hranici pozemků KN č.850/2 a KN č.971 a KN č.1002/1 k.ú. Uhřice.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje. Hranice zastavěného území je vedena po hranici pozemků KN č.850/2 a KN č.971 a KN č.1002/1 k.ú. Uhřice a ze zastavěného území byly vypuštěny části pozemků KN č. 972 a 1002/1, neboť netvoří souvislý celek s obytnými nebo hospodářskými budovami.

8) **Marie Geierová, Dlouhá 88, Prachatice** - požadavek na vymezení pozemku KN č. 274 k.ú. Dachov jako plochy bydlení.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje. Záměr je v rozporu s navrženou urbanistickou koncepcí (zachováním relativní celistvosti a kompaktnosti jednotlivých sídel při respektování určité uvolněnosti zástavby odpovídající venkovskému prostředí). Jedná se o záměr ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území. Z tohoto důvodu se záměrem nesouhlasí orgán ochrany zemědělského půdního fondu a orgán ochrany přírody. z hlediska ochrany přírodních hodnot krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, není další rozšiřování zástavby do volné krajiny vhodné. v územním plánu je vymezen dostatek ploch pro zástavbu pro bydlení pokrývající budoucí poptávku, teprve po jejich vyčerpání a po prokázání nezbytnosti lze navrhovat plochy další.

9) **Jaroslav Richter, Doubrava 2, Vlachovo Březí** - připomínka týkající se špatného technického stavu přístupové komunikace do osady Doubrava (jednopruhová silnice o šířce cca 3m bez výhyben, v zimních měsících často nesjízdná), která svou kapacitou neodpovídá předpokládanému dopravnímu zatížení vyvoleného navrhovanými zastavitelnými plochami B4, B54, R6 a R7.

Vyhodnocení připomínky: Dopravní koncepce územního plánu umožňuje na místních komunikacích provést úpravy v takovém rozsahu, aby její parametry byly vyhovující.

10) **Marie Langová, Pod Hradbami 59, Prachatice** - požadavek na vymezení celých (nikoliv jen částí) pozemků KN č.19, č.39/1 a č.39/2 k.ú. Dachov jako plochy bydlení v rozsahu po komplexní pozemkové úpravě.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje z důvodu neprokázání potřeby vymezení celých pozemků. Stávající územní plán vymezuje jako zastavitelné plochy bydlení pouze části těchto pozemků, do současné doby však tyto pozemky nebyly pro navrhovaný účel využity. Z těchto důvodů s požadavkem nesouhlasí orgán ochrany přírody a orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Územní plán bude upraven tak, že vymezí zastavitelné plochy v této lokalitě ve stejném rozsahu jako v původním územním plánu.

11) **Pavel Kouba, PK projekt, Nerudova 473, Vlachovo Březí**

- požadavek na vymezení plochy SO59 dle přiloženého geometrického plánu (již podán vklad na KÚ) a úpravu podmínek prostorové regulace, tj. zvýšení výšky budov na 3-4 NP, zastavěnost budovami cca 50% a možnost obsluhy území i ze severní strany plochy z nově vybudované místní komunikace (záměr výstavby bytového domu),
- připomínka týkající se zpracování územního plánu nad aktuální katastrální mapou (např. prostor sídliště byl v nedávné době nově zaměřen a byl podán vklad nového GP na KÚ,
- připomínka týkající se zachování možnosti vestaveb bydlení v areálu pivovaru a zámku, který je vymezen jako plocha občanského vybavení.

Vyhodnocení připomínky: Připomínkám se částečně vyhovuje. Požadavek na zapracování projektu bytového domu je zapracován do územního plánu dle podkladů dodaných PK projektem. Územní plán je vypracován na aktuálních katastrálních mapách.

12) **Filip Holub, Horní Kožlí 7, Vlachovo Březí**

- připomínky týkající se dodržování zásad urbanistické koncepce (zachovat celistvost a kompaktnost sídel, nepřipustit rozptýlenou výstavbu ve volné krajině, vytvořit harmonický celek navrhované a stávající zástavby, omezit negativní vliv urbanizace na krajinný ráz, míra urbanizace by měla odpovídat potřebám území),
- z tohoto důvodu doporučuje vypustit z územního plánu navrhované plochy v Horním Kožlí a Dachově B86 (zemědělská půda III.třídy ochrany), B90, B91, B92, B93 (nenavazují na zastavěné území) a VSe84 (nevyhovují dopravní spojení přes celou obec, rušení obyvatel hlukem a prachem, narušení krajinného rázu, příliš veliká plocha), záměr ekofarmy na ploše VSe84 navrhuje přesunout na jižní okraj osady Dachov k hlavní silnici (lepší dopravní napojení, nenaruší krajinný ráz),
- dále z výše uvedených důvodů doporučuje v Horním Kožlí zmenšení ploch B77, B79, B80 (vždy cca o ½ rozsahu), přes toto zmenšení bude zachována dostatečná nabídka pro novou výstavbu a přitom nebude příliš negativně změněn charakter obce a okolní krajiny,
- doporučuje vypustit z územního plánu ve Vlachově Březí plochu B36 (leží v MPZ) a B35 (nenavazuje na zastavěné území), dalším důvodem je blízkost hřbitova, křížové cesty a židovského hřbitova, které vytváří výjimečné místo pro odpočinek rozjímání,
- doporučuje vypustit z územního plánu ve Vlachově Březí plochu B24 (severní svahy, ztráta sadů, dostatek nových ploch v jiných lokalitách).

Vyhodnocení připomínky: Připomínkám se částečně vyhovuje. Výše uvedené plochy byly zredukovány. Na základě připomínky byly některé plochy zmenšeny a plocha B80 byla vypuštěna.

13) **Ing. Petr Hrabě, Ph.D., Pražská 20, Vlachovo Březí** - požadavek na vymezení pozemku PK 866 k.ú. Vlachovo Březí jako plochy bydlení za účelem výstavby rodinného domu, dopravní napojení pozemku a napojení na inženýrské sítě se předpokládá na v současné době budované ZTV na sousedním pozemku.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje. Orgán ochrany přírody souhlasí s vymezením zastavitelné plochy určené pro výstavbu 1 RD na části pozemku p.č. 866 PK navazující na budované ZTV, požadujeme zachování stávajících vzrostlých stromů na jihozápadním okraji dotčeného pozemku. Jedná se o pozemek na přechodu do volné krajiny, výstavba je zde akceptovatelná za předpokladu dodržení uvedených podmínek. Dle připravované komplexní pozemkové úpravy bude pozemek upraven tak, aby významným způsobem nezasahoval do uceleného bloku zemědělské půdy, navíc se předpokládá jeho oddělení od tohoto souvislého bloku účelovou komunikací. Napojení pozemku PK 866 k.ú. Vlachovo Březí na dopravní a technickou infrastrukturu se předpokládá ze sousedního pozemku, na kterém se v současné době připravuje, resp. buduje ZTV pro nové rodinné domy.

V rámci veřejného projednání návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona byly k návrhu územního plánu uplatněny následující připomínky:

1) Ing.Petr Kubašta, Komenského 346, 384 22 Vlachovo Březí

Připomínka č.1

Předmět připomínky:

Požadavek na doplnění textové části v rámci přípustného využití „Vodní plochy a vodohospodářské“ tohoto textu: „Stavby a zařízení sloužící pro provoz, údržbu a bezpečnost vodohospodářského díla (rybníka).“

Odůvodnění připomínky:

Připomínka nebyla zdůvodněna.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Návrh územního plánu pro veřejné projednávání umožňoval v plochách vodních a vodohospodářských mj. umístění ostatních vodních děl nebo přemostění, lávek, stavidel, hrází, krmných zařízení pro chovné rybníky apod. Pro rekreační vodní plochy připouštěl zřizování mol a jiných sportovních zařízení. Naopak v rámci nepřípustného využití těchto ploch vyloučil zřizování a provozování zařízení (zejména staveb), která nesouvisí s vodním hospodářstvím, resp. hlavním (tj. vodní toky a plochy) a přípustným využití a dále příkladným výčtem uvedl další nepřípustné stavby a zařízení, např. mobilní obytná zařízení (mobilní domy, maringotky, karavany, obytné přívěsy), sklady, chaty nebo chalupy.

Výše uvedený požadavek na doplnění přípustného využití ploch vodních a vodohospodářských o text: „Stavby a zařízení sloužící pro provoz, údržbu a bezpečnost vodohospodářského díla (rybníka)“ není v rozporu s účelem regulace využití těchto ploch stanovené v návrhu územního plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná o vhodnější formulaci, připomínce se vyhovuje a textová část územního plánu byla v tomto smyslu upravena.

Připomínka č.2

Předmět připomínky:

Doplnit přivaděč z Římova jako veřejně prospěšnou stavbu.

Odůvodnění připomínky:

Připomínka nebyla zdůvodněna.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Záměr vymezení koridoru pro dálkový vodovod z Římova není z podnětu Města Vlachovo Březí z územního plánu sledován. Záměr není sledován ani v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vydanými v roce 2011.

2) Filip Holub, Horní Kožlí 7, 383 01 Vlachovo Březí

Připomínka č.1

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením plochy bydlení B 86 z důvodu, že

- nemá návaznost na zastavěné území, protože mezera mezi stávajícími stavbami a navrhovanou plochou je přibližně 120m, navíc je od zastavěného území oddělena silnicí a řadou vzrostlých stromů, které tvoří interakční prvek,
- realizací výstavby na ploše dojde k poškození krajinného rázu, stavby budou viditelné z protějších kopců a tím narušovat harmonickou strukturu krajiny s loukami, lesy a liniemi stromů,
- plocha svým tvarem bude znesnadňovat obhospodařování zemědělských pozemků, zabere půdu III.třídy ochrany,

- plochou je dotčen interakční prvek, který je základní skladební částí ÚSES na lokální úrovni, tím dojde ke snížení stupně ekologické stability,
- povolením této plochy dojde k nevratnému poškození přírodních hodnot v území kvůli nesystémovému rozvoji a snížení estetické hodnoty krajiny.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje ve vztahu k interakčnímu prvku. Navrhovaná plocha bydlení B86 byla vymezena s ohledem na minimalizaci zásahu do přírodních hodnot území, v tomto případě interakčního prvku tvořeného stromořadím či liniovou zelení zasahující do této plochy. Podmínky ochrany interakčních prvků jako jedny z opatření k vytváření systému ekologické stability území vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Za účelem zvýšení ochrany interakčního prvku byl dále územní plán doplněn o podmínku zachování vzrostlé zeleně na této ploše. Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

V ostatním se připomínce nevyhovuje z těchto důvodů:

Navrhovanou plochu bydlení B86 o celkové výměře 0,20 ha tvoří částečně zemědělská půda III.třídy ochrany (0,17 ha) a V.třídy ochrany (0,01). Zbývající část plochy tvoří nezemědělská půda (ostatní plocha o výměře 0,02 ha). Plocha byla vymezena v nezbytně nutném rozsahu s ohledem na minimalizaci zásahů do uceleného bloku zemědělské půdy podél stávající komunikace tak, aby co nejméně narušovala organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické nebo odtokové poměry v území a ztěžovala tak jeho obhospodařování. Při posuzování této plochy nebyl shledán rozpor s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením zastavitelné plochy bydlení B86 nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Navrženým řešením je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Vymezením zastavitelné plochy bydlení v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby) je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování potřeb vlastníka pozemku.

Pro ochranu krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot území stanovuje územní plán podmínku, že stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby. Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Zastavitelná plocha bydlení B86 byla vymezena v návaznosti na zastavěné území. Zastavěné území je tvořeno rozestavěnými stavbami na pozemcích KN st.36 a st.37 k.ú. Horní Kožlí a dalšími pozemkovými parcelami tvořícími souvislý celek s těmito stavbami KN č. 182/2, 185/3, 188 a 189/3 k.ú. Horní Kožlí. Zastavitelná plocha bydlení B86 nenavazuje na zastavěné území přímo, ale přes stávající místní komunikaci zpřístupňující jak výše uvedené pozemky zahrnuté do zastavěného území, tak i výše uvedenou zastavitelnou plochu B86. Návaznost v tomto případě nelze pojímat absolutně, neboť žádný právní předpis toto nestanovuje. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v § 3 stanovuje, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívaní území. Zastavitelná plocha bydlení B86 byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemků. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, byla tato plocha vymezena v navržené poloze a rozsahu. Krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem bez výhrad.

Připomínka č.2

Předmět a odůvodnění připomínky:

Povolením ploch B74 a B79 může dojít k devastaci vybudovaných melioračních staveb.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Veřejný zájem na ochraně melioračních zařízení jako investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti je územním plánem zajištěn. Územní plán stanovuje podmínku, že u meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě, je nutno před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů využití uvedených ploch.

Připomínka č.3

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu navrhuje zastavitelné plochy do ochranného pásma lesa a počítá s automatickým udělením výjimky a souhlasu majitele lesa, ochranná pásma byla vylišena pro předcházení problémů, kdy majitel nemovitosti později obvykle žádá o vykácení přilehlého porostu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa je v územním plánu zajištěna v rámci podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených ve vzdálenosti do 50 m od lesa. Pro využití těchto ploch je stanovena podmínka, že umístění nových staveb, zejména rodinných domů, musí být ve větší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter lokality, současně při každé změně využití ploch musí být prokázáno zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích. Tato podmínka je stanovena pro plochy bydlení a plochy rekreace.

Připomínka č.4

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na zmenšení plochy B79 mimo dosah limitů využití území. Návrh územního plánu dostatečně nevyužívá územně technické podklady, např. v ploše B79 v Horním Kožlí nerespektuje následující limity využití území-ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo elektrického vedení včetně transformátoru, území s archeologickými nálezy, investice do půdy, a přesto je navržena k zástavbě.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Uvedené limity využití území přímo nevylučují, ale pouze omezují navrhované využití plochy B79 pro obytné účely. I když plochou B 79 není dotčen veřejný zájem na ochraně lesa, ochrana lesa je obecně zajištěna podmínkou vylučující umístění staveb pro bydlení v menší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter lokality a znemožnění zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích. Ochrana zařízení elektrizační soustavy je v územním plánu zajištěna v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podmínky využití ploch v ochranném pásmu zařízení elektrizační soustavy vyplývající z tohoto zákona (např. zřizování staveb a konstrukcí, skladování hořlavin a výbušnin, provádění zemních prací, nechávat růst porosty vyšší než 3m apod. bez souhlasu vlastníka zařízení elektrizační soustavy) nejsou v rozporu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými územním plánem.

Ochrana území s archeologickými nálezy je v územním plánu zajištěna v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Územním plánem navržené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými tímto zákonem, tj. povinností oznámit a strpět záchranný archeologický výzkumu při stavební činnosti.

Veřejný zájem na ochraně melioračních zařízení jako investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti je územním plánem zajištěn. Územní plán stanovuje podmínku, že u meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě, je nutno před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

Splnění těchto omezení (limitů využití území) bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu využití dané plochy, umístění staveb apod.

Připomínka č.5

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením ploch B74, B79, VSe84 a B95 z důvodu velkých záborů zemědělsky obhospodařované půdy. Velikost těchto ploch není řádně zdůvodněna. Zastavitelné plochy lze vymezit změnou územního plánu podle § 55 odst.4 stavebního zákona pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Navrhované plochy bydlení B74, B79 a B95 patří mezi hlavní rozvojové lokality s obytnou funkcí v sídlech Mojkov, Horní Kožlí a Dáchov a vytvářejí s ohledem na velikost a význam těchto sídel přiměřenou nabídku budoucích stavebních pozemků pro rodinné bydlení. Veřejný zájem na všestranném rozvoji území sídel a vytváření podmínek pro uspokojování potřeb bydlení občanů vyplývá s § 35 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Plochy byly s ohledem na jiný veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu vymezeny tak, aby se nacházely na půdách s III., IV. a V. třídou ochrany nebo na nezemědělské půdě, navazovaly na zastavěná území sídel a doplňovaly jejich urbanistický půdorys. Současně byly vymezeny v nezbytně nutném rozsahu s ohledem na minimalizaci zásahů do uceleného bloku zemědělské půdy, aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické nebo odtokové poměry v území a ztěžovaly tak jeho obhospodařování. Při posuzování těchto ploch nebyl shledán rozpor s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením těchto zastavitelných ploch bydlení nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Plochy výroby a skladování–ekofarma VSe84 byla na základě námitek vlastníků dotčených pozemků plošně redukována. Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělských aktivit v nezastavěném území je v souladu s jedním z cílů územního plánování vyjádřeném v § 18 odst.5 stavebního zákona. Současně je v souladu i se zásadami ochrany ZPF. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením této plochy nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Připomínka č.6

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením plochy B90, protože je navržena mimo stávající zástavbu. Stávající plocha bydlení západně od pozemku se stavbou na pozemku KN st.34 k.ú. Horní Kožlí byla účelově změněna z plochy smíšené nezastavitelné (SN) na plochu bydlení, aby plocha B90 měla návaznost na zastavěné území. Nelze argumentovat tím, že plocha B 90 navazuje na zastavěné území, pokud navazuje pouze na malý domek ve volné krajině, nelze mluvit o návaznosti, pokud je mezi plochami lesní plocha, která zároveň tvoří interakční prvek.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Zastavitelná plocha bydlení B90 byla vymezena v návaznosti na zastavěné území. Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 58 odst.2 stavebního zákona a je tvořeno stavbou na pozemku KN st.34 k.ú. Horní Kožlí a dalšími pozemkovými parcelami tvořícími souvislý celek s touto stavbou KN č. 54 a 55 k.ú. Horní Kožlí. Zastavitelná plocha bydlení B90 nenavazuje na zastavěné území přímo, ale přes úzký pruh lesního pozemku. Návaznost v tomto případě nelze pojímat absolutně, neboť žádný právní předpis toto nestanovuje. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v § 3 stanovuje, že plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívaní území. Zastavitelná plocha bydlení B90 byla vymezena na základě požadavku vlastníka pozemku. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, byla tato plocha vymezena v navržené poloze a rozsahu. Krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem bez výhrad.

Při vymezování této zastavitelné plochy byl posuzován i soulad mezi jednotlivými cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména souladu mezi cílem chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Pro ochranu veřejného zájmu na ochranu krajiny a s ním spojeného veřejného zájmu na ochranu zemědělského půdního fondu byla plocha vymezena v nezbytně nutném rozsahu s ohledem na minimalizaci zásahů do uceleného bloku zemědělské půdy tak, aby co nejméně narušovala organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické nebo odtokové poměry v území a ztěžovala tak jeho obhospodařování. Soulad s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu potvrdil příslušný orgán ochrany ZPF, když ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením zastavitelné plochy bydlení B90 nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Pro ochranu krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot území stanovuje územní plán podmínku, že stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby. Současně za tímto účelem územní plán stanovuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Vymezením zastavitelné plochy bydlení v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití plochy včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování potřeb vlastníka pozemku.

Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č.7

Předmět a odůvodnění připomínky:

Plochy B90, B74, B75, B95, B79, VSe84, B86, B91, B92 a B93 poškodí krajinný ráz. Připomínka je odůvodněna obecnými zásadami ochrany krajinného rázu, tj. že zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Není uvedeno, v čem konkrétně dojde k poškození krajinného rázu. Plochy B74, B79, B86, B90, B92, B93 a B95 budou svým tvarem znesnadňovat obhospodařování zemědělských ploch.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Navrhované zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na minimalizaci zásahů do hodnot území. Pro zajištění hodnot území stanovuje územní plán jednak obecné podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území, podle kterých stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, a jednak obecné podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, které vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Současně pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky jejich využití, především podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splněním těchto podmínek územní plán zajišťuje veřejný zájem na ochraně krajinného rázu.

Při posuzování těchto ploch nebyl shledán ani rozpor s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením zastavitelných ploch nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Připomínka č.8

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením plochy B91, protože je navržena mimo stávající zástavbu. Je situována do lesa a není respektován limit, který stanovuje, že hlavní stavby se nesmí umisťovat do vzdálenosti menší než 50m

od lesa. Realizací stavby dojde k poškození přírodních stanovišť a dřevin rostoucích mimo les, kde je vysoká pravděpodobnost výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Zastavitelná plocha B91 byla převzata z Územního plánu sídelního útvaru Vlachovo Březí z roku 1997 ve znění jeho změn na základě požadavku města. Pro zajištění veřejného zájmu na ochranu lesa územní plán stanovuje podmínku vylučující umístění staveb pro bydlení v menší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená s ohledem na charakter lokality a znemožnění zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Připomínka č.9

Předmět a odůvodnění připomínky:

Na ploše VSe 84, jejím bezprostředním okolí a u jediné přístupové komunikace k této ploše se vyskytuje populace zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Jedná se např. o kriticky nebo silně ohrožené druhy rostlin např. hořeček mnohotvarý český, lilie cibulkonosná a dále celá řada zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, např. dřípatka horská, orchideje prstnatce, lilie zlatohlavá atd. Přímo na ploše VSe84 se vyskytuje biotop ovsíkové louky. Základem ochrany zvláště chráněných druhů rostlin je komplexní ochrana jejich stanovišť a bezprostředního okolí. Navrženou výstavbou může dojít ke změně hydrologických, půdních poměrů a chemismu půdy.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

Připomínka č.10

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením plochy B75, protože je navržena na místě totenové louky s přechodem do tužebníkových lad *Filipendulio-Ulmarion* a *Calthion* s výskytem *Dactylorhiza majalis, Iris sibirica* a chráněnými motýli modráskem bahenním (evropsky významný druh NATURA 2000), batolcem duhovým a chřástalem polním.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

Připomínka č.11

Předmět a odůvodnění připomínky:

Plocha VSe84 – jedná se o naprosto nevhodné místo pro zřízení ekofarmy (vysoká nadmořská výška 800m n.m., nedostatečná rozloha pozemků pro chov zvířat, nemožnost pronajmutí okolních pozemků, plocha není napojena na infrastrukturu, narušení krajinného rázu). Účelem vymezení této plochy je jen stavba rodinného domu, penzionu či hotelu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Územní plán stanovuje podmínky využití území. Ekonomickou návratnost záměru musí vyhodnotit sám investor. Majoritním (hlavním) využitím plochy výroby a skladování-ekofarmy VSe84 je zemědělská výroba, umístění staveb pro bydlení nebo rekreaci je přípustné pouze jako součást staveb pro zemědělství, nikoliv samostatně.

Připomínka č.12

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením ploch B74, B79, B86, B90, B91, B92, B93, B95 a VSe84 z důvodu jejich rozporu se zásadami pro využívání jednotlivých základních typů krajiny stanovenými v ZÚR Jihočeského kraje, konkrétně pro krajinu lesopolní – nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny a udržet tak historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny, nepovolovat necitlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu, nevnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro ochranu krajiny, přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území stanovuje územní plán podmínku, že stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby. Podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, vycházejí z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán dále výslovně uvádí, že v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby nebo že důležité je rovněž chránit význačné solitéry stromů, skupiny stromů, stromořadí atd. Současně územní plán stanovuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Stanovené podmínky ochrany krajiny nejsou v rozporu se zásadami pro využívání krajiny vymezené pro jednotlivé základní typy krajiny, v tomto případě pro krajinu lesopolní, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) vydanými Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 ve znění 1.aktualizace vydané dne 18.12.2014. Tuto skutečnost potvrdil svým stanoviskem i krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který při posouzení návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Vymezením zastavitelných ploch v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č.13

Předmět a odůvodnění připomínky:

Vymezení plochy VSe84 je v rozporu se ZÚR Jihočeského kraje, podle kterých by objekty zemědělské výroby neměly rušit krajinný ráz a měla by se upřednostňovat regenerace nevyužívaných zemědělských areálů ve špatném technickém stavu nebo nevyužité a upuštěné areály před výstavbou na „zelené“louce, dále dle ZÚR Jihočeského kraje a § 11 vyhlášky č.501/2006 Sb. se mají rozvojové plochy vymezovat v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury – tato podmínka není pro uvedenou plochu splněna.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro ochranu krajiny, přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území stanovuje územní plán podmínku, že stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby. Podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, vycházejí z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán dále výslovně uvádí, že v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby

nebo že důležité je rovněž chránit význačné solitéry stromů, skupiny stromů, stromořadí atd. Současně územní plán stanovuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Stanovené podmínky ochrany krajiny nejsou v rozporu se zásadami pro využívání krajiny vymezené pro jednotlivé základní typy krajiny, v tomto případě pro krajinu lesopolní, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) vydanými Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 ve znění 1.aktualizace vydané dne 18.12.2014. Tuto skutečnost potvrdil svým stanoviskem i krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který při posouzení návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Vymezením zastavitelných ploch v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétního návrhu řešení záměrů využití plochy výroby a skladování – ekofarmy VSe84 a z něho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Taková komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

Připomínka č.14

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením plochy B74, B86, B90, B91, B92, B93, B95 a VSe84, protože podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (str.98) je pro zdejší krajinu charakteristická absence rušivých a měřítkově vybočujících prvků, jedinečnost uplatnění historických sídel v krajinné scéně a panoramatických pohledů. Za účelem ochrany krajinného rázu pak Generel stanovuje celou řadu zásad a podmínek, např. zachování a doplnění nelesní rozptýlené zeleně, respektování dochované struktury krajiny apod.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Závěry Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje jsou zapracovány do Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vydanými Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 ve znění 1.aktualizace vydané dne 18.12.2014 a takto jsou závazné pro navazující územně plánovací dokumentace. Podmínky, které územní plán stanovuje pro ochranu krajiny, nejsou v rozporu se zásadami pro využívání krajiny vymezenými pro jednotlivé základní typy krajiny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Pro ochranu krajiny, přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území stanovuje územní plán podmínku, že stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby. Podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, vycházejí z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán dále výslovně uvádí, že v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby nebo že důležité je rovněž chránit význačné solitéry stromů, skupiny stromů, stromořadí atd. Současně územní plán stanovuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Stanovené podmínky ochrany krajiny nejsou v rozporu se zásadami pro využívání krajiny vymezené pro jednotlivé základní typy krajiny, v tomto případě pro krajinu lesopolní, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) vydanými Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 ve znění 1.aktualizace vydané dne

18.12.2014. Tuto skutečnost potvrdil svým stanoviskem i krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který při posouzení návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Vymezením zastavitelných ploch v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č.15

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vymezením plochy B74, B79 a B95, popř. požadavek na jejich redukci z důvodu snížení přirozené retenční schopnosti území, navrženou rozsáhlou zástavbou se dojde ke zvýšení povrchového odtoku vod a ke zvýšení rizika povodní.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny územní plán v rámci koncepce technické infrastruktury umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití realizovat za účelem zvýšení záchytu vody v krajině revitalizační opatření, zvyšovat erozní odolnost a zamezení odnosu půdy. V případě častějších výskytů přívalových dešťů dále umožňuje zřizovaní záchytných stok pro svedení těchto srážek. Tyto obecné zásady jsou dále doplněny dalšími navrženými opatřeními v nezastavěném území, zejména realizací územního systému ekologické stability, ochranou plošné i rozptýlené zeleně v krajině, zřizováním vodních ploch, důrazem na uplatňování ekologických zásad při hospodaření na zemědělské půdě, zvyšování podílu přírodních prvků na zemědělských plochách, snižování podílu orné půdy na erozí ohrožených pozemcích a jejich zatravňování. Kombinací všech těchto protipovodňových a protierozních opatření jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny. Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru. Ve správním řízení současně bude posouzeno splnění § 20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Připomínka č.16

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na přesunutí plochy navržené ČOV Horní Kožlí a zrušení, popř. redukci plochy B79 z důvodu výskytu ohrožené populace prstnatce májového v jejich bezprostředním okolí (210 m jižně od kapličky v Horním Kožlí). Výskyt ohroženého druhu je doložen zprávou z terénního průzkumu provedeného Správou CHKO Blanský les v květnu 2014. Navrženou výstavbou může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů a chemismu půdy.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

Připomínce ve vztahu k vymezení plochy technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí se též vyhovuje. Koncepce likvidace odpadních vod pro osadu Horní Kožlí byla přehodnocena tak, že územní plán dále nebude uvažovat s realizací samostatné ČOV pro osadu Horní Kožlí, ale odpadní vody budou odváděny navrhovanou kanalizační stokou (označenou TI-K4) na uvažovanou ČOV Dáchov. Důvodem je, že podle § 38 odst.2 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze pro vypouštění odpadních vod z centrální ČOV do vod podzemních udělit výjimku. V tomto smyslu je navrhovaná plocha technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí z návrhu územního plánu vypuštěna.

Připomínka č.17

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na přesunutí plochy navržené ČOV Horní Kožlí a zrušení, popř. redukci ploch B79, B92 a B93 z důvodu možného ohrožení populace chřástala polního. Výskyt ohroženého druhu je doložen odkazem na publikaci Ptáci v kulturní krajině II. (Sborník Jihočeského muzea, ročník 52, Suplementum, rok 2012) a závěry ornitologického průzkumu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů živočichů chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů živočichů podmínku, že využití těchto ploch musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů živočichů a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch.

Připomínce ve vztahu k vymezení plochy technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí se též vyhovuje. Koncepce likvidace odpadních vod pro osadu Horní Kožlí byla přehodnocena tak, že územní plán dále nebude uvažovat s realizací samostatné ČOV pro osadu Horní Kožlí, ale odpadní vody budou odváděny navrhovanou kanalizační stokou (označenou TI-K4) na uvažovanou ČOV Dáchov. Důvodem je, že podle § 38 odst.2 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze pro vypouštění odpadních vod z centrální ČOV do vod podzemních udělit výjimku. V tomto smyslu je navrhovaná plocha technické infrastruktury TI 101 pro umístění čistírny odpadních vod pro osadu Horní Kožlí z návrhu územního plánu vypuštěna.

Připomínka č.18

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vyhodnocením bodu g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, návrhem územního plánu dojde k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území, v případě realizace územního plánu jsem např. ohrožen nedostatkem kvalitní pitné vody (viz námitky a připomínky výše uvedené).

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se dle § 47 odst.3 stavebního zákona zpracovává, pokud příslušný orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu uvede, že má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Krajský úřad–Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, svým stanoviskem čj.KUJCK/21337/ 2011/OZZL/2 ze dne 2.6.2011 zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nepožadoval. Stejným stanoviskem Krajský úřad–Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný negativní vliv územního plánu na příznivý stav nebo celistvost evropsky významných lokalit či ptačích oblastí. Z tohoto důvodu nebyl ve schváleném zadání územního plánu uveden požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Návrh územního plánu vytváří např. územní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny za účelem zachování současné úrovně infiltrace srážkových vod do horninového prostředí, vytváří územní podmínky pro realizaci protipovodňových opatření nebo vymezením prvků ÚSES posiluje ekologickou stabilitu území. Vliv realizace záměrů na vymezených zastavitelných plochách na případnou kontaminaci stávajících lokálních zdrojů pitné vody nebo na snížení jejich vydatnosti bude vždy posuzován v navazujících správních řízeních o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacity, nároků na

spotřebu vody apod. Každý nový záměr vyžadující zásobování vodou bude muset ve správním řízení prokázat na základě hydrogeologického posudku, že navrhovaný způsob jeho napojení na stávající nebo nový zdroj pitné nebo užitkové vody a navrhovaný způsob likvidace odpadních vod je v souladu s příslušnými právními předpisy, tj. např. že nebude mít vliv na znečištění či ohrožení jakosti vody a vydatnost stávajících (sousedních) zdrojů vody [§ 24a odst.1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů].

Připomínka č.19

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas s vyhodnocením bodu f) Soulad návrhu územního plánu se stanovisky dotčených orgánů, zejména v bodě č.4 (stanovisko HZS JČ kraje – zabezpečení dostatku požární vody v Horním Kožlí), v bodě č.7 (stanovisko Krajského úřadu JČ kraje, odboru ŽP, zem. a les. – zdůvodnění záborů ZPF ve vztahu k současně platnému územnímu plánu), v bodě č.8 (stanovisko MěÚ Prachatice, odboru ŽP – navržená urbanistická koncepce je v rozporu se zákonem č. 114/1992Sb., v platném znění, zdůvodnění vymezení některých zastavitelných ploch ve vztahu k současně platnému územnímu plánu).

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl upraven ve smyslu stanoviska Hasičského záchranného sboru a dohodovacího řízení s Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem ŽP, zemědělství a lesnictví, jako příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, a Městským úřadem Prachatice, odborem ŽP, jako příslušným orgánem ochrany přírody. Konkrétně pro zajištění dostatku požární vody je v Horním Kožlí navržena plocha vodní a vodohospodářská V78 pro umístění požární nádrže, v rámci dohodovacích řízení s orgány ochrany ZPF a ochrany přírody bylo nalezeno řešení, které jimi bylo z hlediska zvláštních právních předpisů akceptováno. Soulad s těmito zvláštními právními předpisy byl potvrzen v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu, kdy tyto dotčené orgány neuplatnily stanovisko ke změněným částem návrhu územního plánu od předchozího společného jednání.

Urbanistická koncepce nového územního plánu je navržena s ohledem na zachování kontinuity územně plánovací činnosti. Do nového územního plánu jsou převzaty rozvojové plochy z původního územního plánu a jeho změn po předchozím vyhodnocení jejich vlivu na příznivé životní prostředí, limity využití území a jejich potřeb. Navržené rozvojové plochy, zejména pro bydlení, vytvářejí územní předpoklady pro stabilizaci obyvatel, zejména v osadách, a to při zachování principů trvale udržitelného rozvoje. Navržená urbanistická koncepce zajišťuje obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č.20

Předmět a odůvodnění připomínky:

V návrhu územního plánu nejsou zohledněny lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Záměry územního plánu se dotknou evropsky významných druhů a zvláště chráněných druhů, z tohoto hlediska je nutné posouzení vlivu návrhu ÚP na zájmy ochrany přírody a krajiny pro zvláště chráněné organismy. Vůbec nebylo využito podkladů ochrany přírody (např. mapování biotopů, ND OP AOPKČR http://mapy.nature.cz/).

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro zajištění veřejného zájmu na ochraně zvláště chráněných druhů rostlin chráněného zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl územní plán upraven tak, že stanovil pro zastavitelné plochy se zjištěným nebo předpokládaným výskytem zvláště chráněných druhů rostlin podmínku, že využití těchto ploch, zejména zásahy, při nichž může dojít ke změně hydrologických půdních poměrů, zásahy do půdního povrchu a zásahy měnící chemismus prostředí, musí být přizpůsobeno ochraně a zachování stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a jejich bezprostředního okolí na základě provedeného biologického hodnocení. Splnění této podmínky bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití těchto ploch. Tato podmínka byla rozšířena i pro zvláště chráněné druhy živočichů.

Územní plán je zpracován na základě údajů o území evidovaných v územně analytických podkladech obcí, které se pravidelně aktualizují v dvouleté periodě. Ve správním území města Vlachovo Březí nejsou v Územně analytických podkladech ORP Prachatice aktualizovaných v roce 2012 a následně v roce 2014 evidovány žádné údaje o lokalitách s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů z důvodů jejich neposkytnutí příslušným poskytovatelem těchto údajů, tj. Agenturou ochrany přírody a krajiny AOPK ČR. Dle § 27 odst. 3 stavebního zákona má poskytovatel údajů předat pořizovateli územně analytických podkladů bezodkladně po jejich vzniku, přitom odpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost, což má potvrdit předávacím pasportem dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Připomínka č.21

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu povoluje necitlivé umístění nové zástavby bez ohledu na okolní krajinu. Umisťuje zástavbu do volné krajiny bez vazby na sídlo a udržitelnost prvků krajiny. Do zastavěných ploch zahrnuje prvky stabilizace krajiny, např. volně rostoucí zeleň, interakční prvky a významné krajinné prvky ze zákona (les, mokřad, vodoteč), tím dojde k porušení krajinného rázu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro ochranu krajiny, přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území stanovuje územní plán podmínku, že stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby. Podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, vycházejí z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán dále výslovně uvádí, že v krajině mimo zastavěné území lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby, které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby nebo že důležité je rovněž chránit význačné solitéry stromů, skupiny stromů, stromořadí atd. Současně územní plán stanovuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splnění těchto podmínek bude posouzeno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu řešení záměru.

Stanovené podmínky ochrany krajiny nejsou v rozporu se zásadami pro využívání krajiny vymezené pro jednotlivé základní typy krajiny, v tomto případě pro krajinu lesopolní, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) vydanými Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 ve znění 1.aktualizace vydané dne 18.12.2014. Tuto skutečnost potvrdil svým stanoviskem i krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který při posouzení návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Vymezením zastavitelných ploch v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy, stanovením podmínek ochrany hodnot území a podmínek využití ploch včetně podmínek prostorového uspořádání je zajištěn vyvážený vztah mezi veřejným zájmem na zachování příznivého životního prostředí a individuálním zájmem na uspokojování individuálních potřeb. Navržené řešení není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Připomínka č.22

Předmět a odůvodnění připomínky:

Výstavba ve volné krajině představuje další zatížení krajiny technickou infrastrukturou (cesty, odvodnění, přívod elektřiny a vody, likvidace odpadních vod). Tento návrh je neekonomický a krátkozraký.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Územní plán vytváří podmínky pro výstavbu při zajištění vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství udržitelného obyvatel území. Pro využití území navrhuje takové podmínky, aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Efektivitu vynaložených investic pak musí posoudit každý investor, v jehož prospěch bude prováděna změna využití území.

Připomínka č.23

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu nerespektuje hodnoty a limity území, jsou navrhovány zastavitelné plochy do míst s archeologickými nálezy II.kategorie v k.ú. Horní a Dolní Kožlí, Mojkov a Dáchov.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Ochrana území s archeologickými nálezy je v územním plánu zajištěna v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Územním plánem navržené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými tímto zákonem, tj.

povinností oznámit a strpět záchranný archeologický výzkumu při stavební činnosti. Další správní postupy se řídí tímto zákonem.

Připomínka č.24

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu se nezmiňuje o ochraně kulturních dominant krajiny podle §12 zákona č.114/1992 Sb., v platném znění, mezi které patří agronomické valy (kamenné zídky a terasy tvořící liniové prvky v krajině).

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Kamenné liniové zídky a terasy v krajině jsou významným prvkem určující krajinný ráz či charakter kulturní krajiny, jsou významným vegetačním prvkem v krajině a stanovištěm výskytu rostlin a živočichů. Z tohoto důvodu byl územní plán upraven a tyto prvky jsou považovány za jedny z přírodních hodnot území. Pro jejich ochranu pak územní plán stanovuje podmínky, které vycházejí z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Splnění těchto podmínek bude posuzováno v navazujících správních řízeních na základě konkrétního návrhu požadované změny využití území.

Připomínka č.25

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu neuvažuje s rozšířením a úpravou stávajících komunikací a vybudování nových k navržené zástavbě, např. k plochám VSe84, B86, B90 a B91. Současně nepočítá s rostoucími náklady na údržbu komunikací a výstavbu a provoz veřejného osvětlení.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení o umístění záměrů na změny využití území musí být na základě jejich konkrétních návrhů řešení a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Připomínka č.26

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na opakované veřejné projednání s dostatečnou lhůtou pro prostudování z důvodu nesrovnalostí v textové části návrhu územního plánu a nesrovnalostí mezi textovou a grafickou částí, např.

- není vyhodnocen a odůvodněn zábor PUPFL u plochy B82,
- nebyla použita aktuální katastrální mapa (viz plocha B74),
- koordinační výkres je neaktuální a vymezené plochy se liší od hlavního výkresu,
- dopravní obsluha plochy VSe84 není zakreslena,
- v kap. a) odůvodnění chybí datumy
- neúměrný nárůst počtu obyvatel v Horním Kožlí,
- odůvodnění koncepce uspořádání krajiny (str.54) je v rozporu s vymezením plochy B86,
- na str. 55 se píše, že je navrženo rozšíření ploch SN, v grafické části jsou naopak tyto plochy často zahrnuty do zastavitelných ploch,
- na str. 55 se píše, že plochy lesa jsou stabilizovány – rozpor s vymezením plochy B82,
- na str. 78 popis lokalit, které již byly z návrhu vyloučeny,
- rozpor mezi textovou (str.49) a grafickou částí v případě koncepce odkanalizování Mojkova.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínkám se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Ve většině případů šlo o zřejmé nesprávnosti v textové nebo grafické části, které byly v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání odstraněny.

Připomínka č.27

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu nezajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a neminimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Návrh územního plánu nerespektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením nových zastavitelných ploch mimo urbanizované území, nechrání přírodu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, není minimalizován dopad na urbanistické hodnoty území a pohledově významná panoramata sídla v krajině. Požadavek na uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Navrhované zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na minimalizaci zásahů do hodnot území. Pro zajištění hodnot území stanovuje územní plán jednak obecné podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území, podle kterých stavby včetně jejich změn musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, a jednak obecné podmínky ochrany přírodních hodnot, zejména ochrany krajinného rázu, které vyplývají z obecné ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Současně pro každou plochu s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky jejich využití, především podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (celková zastavěnost plochy, velikost stavebních pozemků, výšková hladina zástavby). Splněním těchto podmínek územní plán zajišťuje veřejný zájem na ochraně krajinného rázu.

Při posuzování těchto ploch nebyl shledán ani rozpor s veřejným zájmem na ochranu zemědělského půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v nejnutnějším rozsahu, s co nejmenším zásahem do zemědělské půdy. Příslušný orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nekonstatoval, že vymezením zastavitelných ploch nejsou respektovány obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu stanovené v § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF vydal souhlas s návrhem územního plánu.

Územním plánem navržená urbanistická koncepce naplňuje cíle a úkoly územního plánování, na jedné straně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, na druhé zajišťuje obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, ve svém stanovisku konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Připomínka č.28

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na zrušení ploch B86, B90, B91, B92, B93 a VSe84 z důvodu jejich rozporu s textovou částí ZÚR JČ kraje na str.4, odst.5, body c) a d).

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Výše uvedená argumentace se opírá o jedny z priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel stanovené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Jde jednak o prioritu vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí, a jednak prioritu vyloučit při vymezování zastavitelných ploch nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěná území, respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině atd. Nutno podotknout, že v 1.aktualizaci ZÚR Jihočeského kraje vydané Zastupitelstvem JČ kraje dne 18.12.2014 byly tyto priority mírně přeformulovány.

Urbanistická koncepce sídla Horní Kožlí založená na posílení nabídky rozvojových ploch zejména pro bydlení naplňuje výše uvedenou prioritu zajištění sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán naplňuje i druhou prioritu spočívající ve vyloučení nekoncepčních forem využívání volné krajiny. S ohledem na cíle a úkoly územního plánování, zejména zajištění obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, byly zastavitelné plochy převážně vymezeny v prolukách nebo nedostatečně využitých částech zastavěného území nebo obvodě jednotlivých sídel v návaznosti na zastavěná území. Krajský úřad – Jihočeský kraj jako nadřízený orgán územního plánování, který posoudil návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního

rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, ve svém stanovisku konstatoval, že návrh územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Připomínka č.29

Předmět a odůvodnění připomínky:

Nesouhlas v vymezením ploch B74, B86, B90, B91, B92, B93, B95 a VSe84 z důvodu, že jsou předimenzované a nezdůvodněné z hlediska potřeby rozvoje bydlení. Není důvod navrhovat plochy ve volné krajině, odhad demografického vývoje je nereálný.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Dle evidence Katastru nemovitostí se v katastrálním území Horní Kožlí vedle několika zemědělských staveb nachází celkem 15 objektů k bydlení (č.p.1-7, 9, 10, 13, 15, 18, 20-22), 4 objekty rodinné rekreace (č.ev. 1,2,4 a 16) a 1 rozestavěný objekt (pozemky KN st.36 a 37 k.ú. Horní Kožlí), v katastrálním území Mojkov celkem 19 objektů k bydlení (č.p.1, 3, 4, 5, 7-21) a v katastrálním území Dáchov celkem 14 objektů k bydlení (č.p.1, 3, 4, 6-10, 1215, 16 a 17) a 1 objekt rodinné rekreace (č.ev. 17). Většina z nich je neobydlených a slouží k rekreačním účelům. Dle Statistického lexikonu obcí 2013 (ČSÚ 2013) žilo ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 v Horním Kožlí celkem 13, v Mojkově 17 a v Dachově 32 trvale bydlících obyvatel. Při průměrné obsazenosti 2,5 obyvatel na jeden objekt bydlení či rekreace lze odhadnout, že v Horním Kožlí žije trvale nebo přechodně celkem až 50 obyvatel, v Mojkově 48 obyvatel a Dachově 38 obyvatel. Územní plán v katastrálním území Horní Kožlí vymezuje celkem 7 zastavitelných ploch bydlení (pozn.: plocha B82 byla vypuštěna) s celkovým počtem max.14 stavebních pozemků pro rodinné domy, v k.ú. Mojkov celkem 4 zastavitelné plochy bydlení s celkovým počtem max.17 stavebních pozemků pro rodinné domy a v Dachově celkem 2 zastavitelné plochy bydlení s celkovým počtem max.9 stavebních pozemků pro rodinné domy (viz tabulka). Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek počtu nových rodinných domů. Opět při průměrné obsazenosti 2,5 obyvatel na jeden nový objekt bydlení lze odhadnout přírůstek až 35 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel v Horním Kožlí, 48 obyvatel v Mojkově a 23 obyvatel v Dachově. Celkový počet obyvatel Horního Kožlí v cílovém stavu lze pak odhadnout na 85, v Mojkově 96 a Dachově 61 trvale nebo přechodně bydlících obyvatel.

Zastavitelné plochy bydlení v Horním Kožlí			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B79	12000	1800	6
B82	Zrušena		
B83	2800	1500	1
B86	2000	1500	1
B90	2200	1500	1
B91	2300	1500	1
B92	5600	1500	3
B93	1900	1500	1
CELKEM	28800		14

Zastavitelné plochy bydlení v Mojkově			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B72	3400	1500	2
B73	2400	1500	1
B74	14100	1500	9
B75	7800	1500	5
CELKEM	27700		17

Zastavitelné plochy bydlení v Dáchově			
	Výměra celkem v m^2	Min.výměra stavebních pozemků v m^2	Max.počet rodinných domů
B95	14900	1800	8
B96	2900	1500	1
CELKEM	17800	1500	9

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v rámci celého katastrálního území Horní Kožlí - v samotné osadě Horní Kožlí jsou vymezeny pouze 2 zastavitelné plochy B79 a B83, které představují max. 7 stavebních pozemků (až cca 18 obyvatel), ve zbytku katastrálního území je pak vymezeno celkem 5 zastavitelných ploch bydlení s max. 7 stavebními pozemky (až cca 18 obyvatel).

Předpokládaný přírůstek počtu stavebních pozemků ve všech zmiňovaných osadách je úměrný k jejich velikosti. Sídla mají potenciál tento předpokládaný nárůst pojmout, což potvrzuje i skutečnost, že v 1.polovině 20 století žilo v osadě Horní Kožlí více než 100 trvale bydlících obyvatel, v Mojkově a Dachově shodně více než 80 trvale bydlících obyvatel.

Vliv každého záměru, resp. jeho nároků na veřejnou infrastrukturu, musí být posouzen v navazujících správních řízeních.

Připomínka č.30

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na dodatečné vypracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) z důvodu křehkých vztahů mezi přírodními a sociálními prvky v území, kdyby byla vypracována SEA již dříve, nemohly by být plánovány záměry poškozující nenávratně prostředí, např. nedostatek pitné vody, zničení biotopů chráněných druhů rostlin a živočichů, krajinného rázu atd.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

O tom, zda územní plán bude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, rozhoduje příslušný orgán v rámci veřejného projednání zadání územního plánu (§ 47 odst.3 stavebního zákona). Krajský úřad–Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví svým stanoviskem čj.KUJCK/21337/2011/OZZL/2 ze dne 2.6.2011 na základě provedeného zjišťovacího řízení nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí nebyla shledána z důvodů, že zadání územního plánu nemělo významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a že dotčené správní úřady nevznesly zásadní připomínky. Tímto není dotčena povinnost posuzování konkrétních záměrů podléhajících posouzení podle tohoto zákona.

Připomínka č.31

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na dodatečně vypracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, návrhem územního plánu jsou ohroženy všechny pilíře udržitelného rozvoje, plánovaná výstavba nerespektuje dopravní dostupnost, snižuje sociální soudržnost, snižuje rekreační hodnoty, naruší hydrologické poměry, rozloží rovnováhu ekosystémů, negativně ovlivní zemědělské hospodaření.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se dle § 47 odst.3 stavebního zákona zpracovává, pokud příslušný orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu uvede, že má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Krajský úřad–Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, svým stanoviskem čj.KUJCK/21337/ 2011/OZZL/2 ze dne 2.6.2011 zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nepožadoval. Stejným stanoviskem Krajský úřad–Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný negativní vliv územního plánu na příznivý stav nebo celistvost evropsky významných lokalit či ptačích oblastí. Z tohoto důvodu nebyl ve schváleném zadání územního plánu uveden požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Návrh územního plánu zohledňuje závěry III.aktualizace Územně plánovacích podkladů pro správní obvod ORP Prachatice (Aktualizace 2014). Územním plánem navrhované řešení přispívá k posílení enviromentálního pilíře a celkově k vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrh územního plánu vytváří územní podmínky pro řešení problémů zjištěných v rámci územně plánovacích podkladů, tj. zejména vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro realizaci protipovodňových opatření, vymezuje koridor pro přeložku silnice II/144 ve Vlachově Březí a stanovuje podmínky pro protihlukovou ochranu, vymezením prvků ÚSES posiluje ekologickou stabilitu území, vymezením plochy výroby a skladování podporuje rozvoj výrobně obslužné sféry a vymezením ploch bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství vytváří podmínky pro zkvalitnění životních podmínek obyvatel apod.

Pro posílení územních podmínek pro příznivé životní prostředí územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot území, posiluje ekologickou stabilitu území, respektuje zvláště chráněná území přírody, vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu, významných krajinných prvků, snižování ekologických a přírodních katastrof apod. Rozvojové plochy byly vymezeny s ohledem na dokomponování urbanistických půdorysů sídel a minimalizaci dopadů na zemědělskou půdu. Jsou stanoveny zásady věcné i časové koordinace využití území, podmínky pro zlepšení situace v oblasti likvidace odpadních vod zejména v osadách atd.

Připomínka č.32

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na zohlednění závěrů mapování lokalit s výskytem evropsky významných druhů (NATURA) a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů provedeného AOPK v Horním Kožlí, tyto výsledky by měly být součástí územně plánovacích podkladů.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Pro územní plán, ale i územně analytické podklady je důležité, aby limitující prvky byly evidovány (zakreslovány) na základě zákonem požadovaných povinností. U evropsky významných lokalit je proto potřeba, aby lokality byly zařazeny do národního seznamu lokalit nacházejících se na území České republiky vybraných na základě kritérií stanovených právními předpisy Evropských společenství nebo u zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin obecně závazným právním předpisem. Dále je u takovýchto dat zapotřebí, aby splňovaly podmínku §27 stavebního zákona, tedy, že budou předány jako údaj o území a jejich poskytovatel je předá pořizovateli bezodkladně po jejich vzniku, přitom odpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost což má potvrdit předávacím pasportem dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Dále pořizovatel ÚP jako koncepčního podkladu pro rozhodování stavebních úřadů, tak územně analytických podkladů nemůže u údajů, které nabývají právní závaznosti až po splnění zákonných povinností, evidovat data, která mu nebyla předána oficiálním poskytovatelem, kterým je v tomto případě AOPK. Pořizovatel ÚAP provedl, na základě výše uvedené připomínky aktualizaci dat z portálu AOPK pro výdej dat do ÚAP, ale v k. ú. Horní Kožlí k žádným změnám nedošlo a nemá ani informaci o tom, že by se nějaká změna hranic připravovala.

Připomínka č.33

Předmět a odůvodnění připomínky:

Návrh územního plánu plánuje zástavbu v záplavovém území, což je v dnešní době naprosto nesmyslné a nežádoucí.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Záplavové území Libotyňského potoka bylo stanoveno opatřením Okresního úřadu Prachatice, referátu životního prostředí, čj. Vod.231/5118/1952/98 ze dne 16.12.1998 v úseku ř.km7,000-9,800. Z podmínek tohoto opatření vyplývá, že v záplavovém území není dovoleno pouze volně skladovat odplavitelný materiál (dřevo, balíky slámy a sena apod.), odplavitelné látky a látky škodlivé vodám, dále pěstovat zemědělské plodiny (kukuřice, vinná réva, chmel, ovocné sady), budovat školy, nemocnice a jiná zdravotnická a sociální zařízení, zřizovat sila a bez souhlasu vodohospodářského orgánu podle příslušného ustanovení zákona o vodách povolovat stavby, dobývání nerostů a zemní práce (terénní úpravy).

Územní plán v záplavovém území umožňuje umisťovat změny staveb a novou výstavbu v rámci zastavěného území, zejména ve stávajících plochách bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranstvích a dále vymezuje v záplavovém území dvě zastavitelné plochy bydlení B31 a 33. Dostavba stávajících ploch bydlení a nová výstavba v zastavitelných plochách bydlení v záplavovém území je podmínečně přípustná v případě, že v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že nebudou ohroženy případnými záplavami a současně že nezhorší průtokové poměry v řešeném profilu toku. Navržené řešení musí být odsouhlaseno správcem povodí.

Připomínka č.34

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na zrušení ploch B72, B79, B83 a B95, které se částečně nacházejí v území s archeologickými nálezy, podle koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot ZÚR JČ kraje má být zajištěna ochrana území s archeologickými nálezy.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Ochrana území s archeologickými nálezy je v územním plánu zajištěna v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Územním plánem navržené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými tímto zákonem, tj. povinností oznámit a strpět záchranný archeologický výzkumu při stavební činnosti. Další správní postupy se řídí tímto zákonem.

Připomínka č.35

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na zrušení ploch B79, B83, B86, B90 a VSe84 z důvodu ohrožení kapliček na pozemcích KN č.26 k.ú. Horní Kožlí a KN č. 21 k.ú. Dolní Kožlí, tyto kapličky stojí v těsné blízkosti komunikace a zvýšeným provozem budou ohroženy – jedná se o stavby bez základů z kamenného zdiva bez vápenného pojiva.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav kapliček v Horním a Dolním Kožlí vyvolaných realizacemi záměrů na zastavitelných plochách B79, B83, B86, B90 a VSe84 musí být posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.

Připomínka č.36

Předmět a odůvodnění připomínky:

Požadavek na zrušení ploch B83 a VSe84 z důvodu ohrožení obecní studny na pozemku KN č.209/1 k.ú. Horní Kožlí, studna stojí v těsné blízkosti komunikace, je využívána k zásobení obyvatel vodou a zvýšeným provozem bude ohrožena – jedná se o stavbu z kamene poskládaného nasucho.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav obecní studny na pozemku KN č.209/1 k.ú. Horní Kožlí vyvolaných realizacemi záměrů na zastavitelných plochách B83 a VSe84 musí být posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu podle § 53 odst. 2 stavebního zákona byly k návrhu územního plánu uplatněny následující připomínky:

1) Marie Maršálová, Dolní Kožlí 7, 384 22 Vlachovo Březí

Připomínka č.1

Předmět připomínky:

Na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání a návrh územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Podatelka, která bydlí v obytném domě čp.7 na stavební parcele KN st.1 a pozemkové parcele KN č. 15/1 vše k.ú. Dolní Kožlí, je dotčena návrhem územního plánu tím, že na elektronické úřední desce města Vlachovo Březí nebyla zveřejněna pozvánka na opakované veřejné projednání po dobu, kterou stanovuje zákon, a tak jí bylo znemožněno se zúčastnit tohoto jednání a dostatečně se seznámit s novým návrhem územního plánu.

Návrh vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu vyhodnocení připomínky:

Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Vlachovo Březí bylo svoláno opatřením (veřejnou vyhláškou) Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje čj. MUPt 20276/2015/VV ze dne 11.6.2015 podle § 53 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Toto oznámení bylo společně s dokumentací upraveného návrhu územního plánu zveřejněno na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí a Městského úřadu Prachatice a způsobem umožňujícím dálkový přístup (na úředních deskách Městského úřadu Vlachovo Březí vyvěšeno dne 11.6.2015, sejmuto dne 27.7.2015, elektronicky vyvěšeno 11.6.2015, sejmuto 27.7.2015, na úředních deskách MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 12.6.2015, sejmuto dne 23.7.2015, elektronicky vyvěšeno 12.6.2015, sejmuto 23.7.2015). Datum vyvěšení a sejmutí veřejných vyhlášek na úředních deskách obou úřadů je doložen záznamem na těchto veřejných vyhláškách, které jsou založeny ve spisové dokumentaci u pořizovatele.

Podle § 53 odst.2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Podle § 52 odst.1 stavebního zákona pořizovatel doručí upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Podle obecné úpravy (§ 172 odst.1 věty poslední zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) musí být návrh opatření obecné povahy zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Z výše uvedených podkladů je zřejmé, že podmínky pro doručení a zveřejnění uvedené písemnosti stanovené závaznými právními předpisy byly splněny.

V této souvislosti pořizovatel připomíná, že v uvedeném opatření byly v souladu s § 53 odst.2, resp. § 52 stavebního zákona, uvedeny termín ústního opakovaného veřejného projednání, místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí a lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek včetně poučení o okruhu podavatelů námitek a připomínek a náležitostech námitek.

Připomínka č.2

Předmět připomínky:

Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch bydlení B79, B86, B83, B90 a zastavitelné plochy výroby a skladování-ekofarma VSe84.

Odůvodnění připomínky:

Nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch B79, B86, B83, B90 a VSe84 z důvodu, že jsou navrhovány v blízkosti obytného domu čp.7 na stavební parcele KN st.1 a pozemkové parcele KN č. 15/1 vše k.ú. Dolní Kožlí, ve které bydlí, a které jí negativně mohou ovlivnit z důvodu poddimenzované silniční infrastruktury. Případná stavební činnost by nade vší pochybnost způsobila značné zatížení cesty, která bezprostředně prochází u čp. 7, a ohrozila statiku této budovy, nejsou nikterak navržena opatření na posílení silniční infrastruktury či zajištění regulace (omezení) provozu.

Návrh vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění návrhu vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje z důvodu, že koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. V navazujícím správním řízení musí být na základě konkrétních návrhů řešení záměrů využití uvedených zastavitelných ploch a z nich vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávajících komunikací prokázáno splnění ustanovení § 20 odst. 4 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého každý stavební pozemek musí být dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Takové komunikace musí svými parametry a provedením vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu, musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky nebo techniky pro odvoz komunálního odpadu apod.

Vliv případného zvýšeného dopravního zatížení pozemní komunikace na stavebně technický stav objektu čp. 7 v její těsné blízkosti vyvolaných realizacemi záměrů na uvedených zastavitelných plochách musí být opět posouzen v navazujících správních řízení o umístění těchto záměrů na základě jejich konkrétních návrhů řešení, jejich kapacitě, nároků na dopravní obslužnost atd. a z toho vyplývajícího předpokládaného nového dopravního zatížení stávající komunikace.

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

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	**153** stran
GRAFICKOU ČÁST	
5. Koordinační výkres	1 : 5 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
7. Výkres širších vztahů	1 : 50 000