

odůvodnění změny č. 3 územního plánu Stříbřec

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	12
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	21
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	22
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	23
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	23
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	24
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	24
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	24
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	25
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	31
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	31
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	31
n) text s vyznačením změn	31
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	31
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	35
q) vypořádání připomínek.....	45

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 50 000.

a) postup při pořízení změny

O pořízení Změny č. 3 Územního plánu Stříbřec (dále jen „Změna“) rozhodlo zastupitelstvo obce Stříbřec svým usnesením č. 8/2021 ze dne 01.12.2021. Podkladem pro zpracování Změny bylo schválení tzv. 2. Zpráva o uplatňování Územního plánu Stříbřec. Za pořizovatele Změny byl určen Městský úřad Třeboň – Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň. Změna je pořizována dle § 55a stavebního zákona zkráceným způsobem. Určeným zastupitelem, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny byl určen starosta obce, Jana Zimmerl. Ve stanoviscích dle § 55a odst. 2 písm. d) (vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast) a písm. e) (posouzení vlivu na ŽP, případné stanovení požadavků dle § 10i zákona o posuzování vlivu na životní prostředí) vyloučila Agentura ochrany přírody a krajiny vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast (pod č. j. 01247/LC/20) a Krajský úřad Jihočeského kraje, odboru ŽP, zemědělství a lesnictví - oddělení SEA vyloučil negativní vliv na životní prostředí a nepožadoval zpracování jeho vyhodnocení.

Následně byla ještě zpráva o uplatňování doplněna dodatkem, u kterého příslušné orgány taktéž vyloučili negativní vliv na životní prostředí a území Natura 2000. Následně zastupitelstvo obce svým usnesením č. 2/2022 ze dne 08.06.2022 schválilo dodatek zprávy o uplatňování.

Dne 16.06.2022 vyzval dopisem (č. j. METR 9279/2022 KrDi) pořizovatel zpracovatele k vypracování a předání návrhu pro veřejné projednání. Návrh pro veřejné projednání byl pořizovateli předán v březnu 2024. Následně docházelo ke kontrole návrhu Změny pořizovatelem a konzultování se zpracovatelem a samosprávou a k vypsání veřejného projednání dle § 55b stavebního zákona.

Návrh pro veřejné projednání byl pořizovateli předán v dubnu 2024, kdy také došlo k vypsání veřejného projednání dle § 55b stavebního zákona. Pořizovatel v souladu s § 55b a § 52 odst. 1 Stavebního zákona, zahájil řízení o Změně č. 3 Územního plánu Stříbřec. Dne 22.04.2024 oznámil pořizovatel, dopisem č. j. METR 7198/2024 BrVe, dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci pro kterou je změna pořizována, krajskému úřadu a oprávněným investorům místo a dobu konání veřejného projednání a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek. Návrh Změny byl zároveň doručen i veřejnou vyhláškou (zveřejněnou na el. i kamenných úředních deskách obce Stříbřec a Městského úřadu Třeboň) ze dne 22.04.2024, pod č. j. METR 7200/2024 BrVe tak, aby bylo každému umožněno podat u pořizovatele písemnou připomínku a vlastníkům návrhem dotčených pozemků a staveb, oprávněným investorům a zástupci veřejnosti podat písemnou námitku. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení o formách, obsahu a lhůtách pro uplatnění námitek/připomínek a stanovisek. Též bylo uvedeno, kde lze do návrhu Změny č. 3 nahlédnout a to jak do elektronické podoby (webové stránky obce Stříbřec a MěÚ Třeboň), tak do fyzické podoby (Obecní úřad Stříbřec a MěÚ Třeboň).

Veřejné projednání se konalo dne 30.05.2024 od 15:00 hod. na obecním úřadě Stříbřec. Z tohoto projednání byl pořízen písemný zápis, který je součástí spisového materiálu. Na veřejném projednání byl zajištěn v souladu s § 22 stavebního zákona výklad zpracovatele. Pořizovatel všechny přítomné poučil o jejich právech a povinnostech, upozornil na lhůty pro podání námitek/připomínek a stanovisek a nastínil další vývoj procesu pořízení. Po uplynutí zákonné lhůty pořizovatel vyhodnotil návrh změny i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy. Dne 10.06.2024 dopisem č. j. METR 10380/2024 BrVe, požádal pořizovatel nadřízený orgán o posouzení návrhu Změny z hlediska širších vztahů, souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ŽÚR“) a souladu s územním rozvojovým plánem. Nadřízený orgán doručil pořizovateli své stanovisko pod č. j. KUJCK 84598/2024 ze dne

09.07.2024 s tím, že Změna neobsahuje nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona a lze tedy pokračovat v pořizování Změny.

Dne 01.07.2024 nabyl účinnosti zákon 283/2021 Sb., stavební zákona (dále jen „nový stavební zákon“), nicméně v souladu s § 323 odst. 9 je v případě pořizování dané změny postupováno dle dosavadních právních předpisů.

V souladu s § 53 stavebního zákona pořizovatel připravil Návrh rozhodnutí o námitkách a Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání (dále jen „Návrhy“), projednal je s určeným zastupitelem a rozeslal dotčeným orgánům dopisem dne 12.09.2024 pod č. j. METR 15991/2024 BrVe. V zákonné lhůtě uplatnily některé dotčené orgány stanoviska k Návrhům.

Vzhledem k faktu, že jak po veřejném projednání, tak po rozeslání Návrhů byly pořizovateli doručeny negativní stanoviska dotčených orgánů (zejména orgánu ochrany přírody a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu), pořizovatel dopisem č. j. METR 21683/2024 BrVe ze dne 17.12.2024 předmětné dotčené orgány požádal o účast na smírném jednání. Smírné jednání se konalo dne 16.01.2025 od 08:30 hod. na Městském úřadě Třeboň a je z něho pořízen písemný záznam, který je součástí spisového materiálu změny. Výsledkem smírného jednání bylo nalezení kompromisního řešení pro všechny zúčastněné a následně byly s dotčenými orgány uzavřeny dohody, dle kterých byl návrh změny upraven (dohody jsou taktéž součástí spisového materiálu změny).

V rámci veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu, pořizovatel tedy dle § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal o posouzení upraveného návrhu ÚP z hlediska jeho vlivů na životní prostředí a území NATURA 2000. Dotčené orgány nepožadovaly ve svých stanoviscích k návrhu pro opakované veřejné projednání zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a soustavu NATURA 2000.

Následně, dne 27.05.2025 oznámil pořizovatel, dopisem č. j. METR 8676/2025 BrVe, dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci pro kterou je změna pořizována, krajskému úřadu a oprávněným investorům místo a dobu konání opakovaného veřejného projednání a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek v rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Návrh Změny byl zároveň doručen i veřejnou vyhláškou (zveřejněnou na el. i kamenných úředních deskách obce Stříbřec a Městského úřadu Třeboň) ze dne 27.05.2025, pod č. j. METR 8675/2025 BrVe tak, aby bylo každému umožněno podat u pořizovatele písemnou připomínku a vlastníkům návrhem dotčených pozemků a staveb, oprávněným investorům a zástupci veřejnosti podat písemnou námitku v rozsahu měněných částí od veřejného projednání. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení o formách, obsahu a lhůtách pro uplatnění námitek/připomínek a stanovisek. Též bylo uvedeno, kde lze do návrhu Změny č. 3 ÚP nahlédnout a to jak do elektronické podoby (webové stránky obce Stříbřec a MěÚ Třeboň), tak do fyzické podoby (Obecní úřad Stříbřec a MěÚ Třeboň).

Opakované veřejné projednání se konalo dne 30.06.2025 od 16:00 hod na obecním úřadě Stříbřec. Z tohoto projednání byl pořízen písemný zápis, který je součástí spisového materiálu. Na opakovaném veřejném projednání byl zajištěn v souladu s § 22 stavebního zákona výklad zpracovatele. Pořizovatel všechny přítomné poučil o jejich právech a povinnostech, upozornil na lhůty pro podání námitek/připomínek a stanovisek a to pouze k měněným částem od veřejného projednání a nastínil další vývoj procesu pořízení.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání a Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů. Následně pořizovatel Návrh rozhodnutí

o námitkách doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. K Návrhu rozhodnutí o námitkách byla zaslána pouze bezrozporná stanoviska.

Vzhledem k faktu, že ze strany dotčených orgánů již nebyla požadována zásadní úprava návrhu změny, bylo následně projektantem a pořizovatelem doplněno odůvodnění a návrh byl připravován k vydání na řádném zastupitelstvu obce Stříbřec.

Nicméně dříve, než byl návrh předán zastupitelstvu k vydání, došlo dne 09.10.2025, k nabytí účinnosti 4b. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Nabytím účinnosti předmětné územně plánovací dokumentace vznikají mimo jiné také nové nároky na územně plánovací dokumentace obcí Jihočeského kraje. Vzhledem k faktu, že proces změny č. 3 nebyl do 09.10.2025 ukončen (tzn. změna nenabyla účinnosti) a nadřízený orgán aktuálně změnil „pohled“ na soulad rozpracovaných územně plánovacích dokumentací obcí s územně plánovací dokumentací kraje, bylo nutné Změnu č. 3 územního plánu Stříbřec uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (§ 54 odst. 2 stavebního zákona).

Dne 29.10.2025 vyzval pořizovatel dopisem (č. j. METR 17361/2025 BrVe) zpracovatele k úpravě návrhu tak, aby byl v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a k následnému předání návrhu pro 2. opakované veřejné projednání.

Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl pořizovateli předán v listopadu 2025. Následně docházelo ke kontrole návrhu Změny pořizovatelem a konzultování se zpracovatelem a samosprávou a k vypsání veřejného projednání dle § 55b stavebního zákona.

V rámci opakovaného veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu, pořizovatel tedy dle § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal o posouzení upraveného návrhu ÚP z hlediska jeho vlivů na životní prostředí a území NATURA 2000. Dotčené orgány nepožadovaly ve svých stanoviscích k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a soustavu NATURA 2000.

Následně, dne 07.01.2026 oznámil pořizovatel, dopisem č. j. METR 299/2026 BrVe, dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci pro kterou je změna pořizována, krajskému úřadu a oprávněným investorům místo a dobu konání 2. opakovaného veřejného projednání a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek v rozsahu měněných částí od opakovaného veřejného projednání. Návrh Změny byl zároveň doručen i veřejnou vyhláškou (zveřejněnou na el. i kamenných úředních deskách obce Stříbřec a Městského úřadu Třeboň) ze dne 07.01.2026, pod č. j. METR 296/2026 BrVe tak, aby bylo každému umožněno podat u pořizovatele písemnou připomínku a vlastníkům návrhem dotčených pozemků a staveb, oprávněným investorům a zástupci veřejnosti podat písemnou námitku v rozsahu měněných částí od opakovaného veřejného projednání. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení o formách, obsahu a lhůtách pro uplatnění námitek/připomínek a stanovisek. Též bylo uvedeno, kde lze do návrhu Změny nahlédnout a to jak do elektronické podoby (webové stránky obce Stříbřec a MěÚ Třeboň), tak do tištěné podoby (Obecní úřad Stříbřec a MěÚ Třeboň).

2. opakované veřejné projednání se konalo dne 11.02.2026 od 15:00 hod na Obecním úřadě Stříbřec. Z tohoto projednání byl pořízen písemný zápis, který je součástí spisového materiálu. Na 2. opakovaném veřejném projednání byl zajištěn v souladu s § 22 stavebního zákona výklad zpracovatele. Pořizovatel všechny přítomné poučil o jejich právech a povinnostech, upozornil na lhůty pro podání námitek/připomínek a stanovisek a to pouze k měněným částem od opakovaného veřejného projednání a nastínil další vývoj procesu pořízení.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání. V rámci 2. opakovaného projednání nebyly doručeny

žádné námitky ani připomínky. Ze strany dotčených orgánů již nebyla požadována žádná úprava návrhu změny. Nicméně nadřízený orgán uvedl, že návrh koliduje z hlediska širších vztahů a není zcela v souladu se ZUR. ÚSES byl tedy upraven, resp. doplněn tak, aby bylo patrné, že návaznost je zajištěna – v daném případě se nejedná o podstatnou úpravu a není nutné další opakované projednání. Současně zpracovatel a pořizovatel dopracovali návrh změny pro vydání.

Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Stříbřec Návrh rozhodnutí o námitkách, Návrh vyhodnocení připomínek a Návrh na vydání změny územního plánu s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné územní plán schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Stříbřec vydává Změnu č. 3 Územního plánu Stříbřec po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem, územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledky řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání, vrátí předložený návrh změny pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Změna č. 3 Územního plánu Stříbřec bude vydána formou opatření obecné povahy. Nabytí účinnosti této Změny připadá na 15. den od vyvěšení veřejné vyhlášky o vydání Změny č. 3 Územního plánu Stříbřec na úřední desce obce Stříbřec. Změna nabývá účinnosti za předpokladu současného zveřejnění Změny č. 3 Územního plánu Stříbřec a Úplného znění Územního plánu Stříbřec po změně č. 3.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 ze dne 19.07.2023, aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024, aktualizace č. 9 byla schválena usnesením vlády č. 51/2005 ze dne 28.02.2025, a aktualizace č. 8 byla schválena usnesením vlády č. 366/2025 ze dne 27.8.2025.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále také „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;

→ území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

V aktualizaci č. 4 PÚR byla **vymezena specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu včetně změny č. 3 podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Platná územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je sledován soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V aktualizaci č. 9 PÚR byla vymezena specifická oblast SOB10 a SOB11. Tyto oblasti se nedotýkají správního území obce.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna se této problematiky nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna se této problematiky nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna se*

této problematiky nedotýká;

- 18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna se této problematiky nedotýká;
- 19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna se nedotýká;
 - o problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umísťování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a

minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je ve většině ploch přípustné, umístování dopravní infrastruktury, která umožňuje lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;

- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna vymezuje jednu zastavitelnou plochu v záplavovém území týkající se doplnění ČOV Stříbřec. Na pozemek p. č. st. 217 k. ú. Stříbřec, na kterém je umístěna čistírna odpadních vod, navazují pozemky p. č. 22/10, 22/11, 22/7. Pozemek p. č. 22/7 v k. ú. Stříbřec navazuje na plochy stávajících usazovacích a dočišťovacích rybníků obecní ČOV (pozemky p. č. 22/10, 22/11) a svým charakterem umožňuje provozování a údržbu této ČOV. S ohledem na výše uvedené se jedná o zcela výjimečný a odůvodnitelný případ vymezení zastavitelné plochy do záplavového území.*

- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;
- 28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna se nedotýká;
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna reaguje na změny v koncepci zásobování pitnou vodou;
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna se této problematice nedotýká;

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Soulad s územním rozvojovým plánem nebyl posuzován z důvodu jeho prozatimní nezávažnosti.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Správní území obce je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZUR“).

-

Území ORP Třeboň je součástí specifické oblasti SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Zásady územního rozvoje **nevymezují** ve správním území obce:

- **rozvojové plochy** mezinárodního a republikového významu,
- **plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu,**
- **plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu,**
- **územní rezervy**

Zásadami jsou stanoveny tyto prvky **územního systému ekologické stability** zasahující správní území obce:

- **nadregionální biocentrum 38 Stará řeka – zpřesněno ve změně č. 3 UP Stříbřec dle aktualizace č. 4b ZUR**
- **nadregionální biokoridor 166/1 – úsek NRBC 38 – RBC 272 – Vojířov – Stará řeka**
- **regionální biocentrum 272 Příbrazské rašeliniště – zpřesněno mimo správní území obce regionální biokoridor 175 U Lopiců – Stará řeka**

Tyto stanovené prvky jsou převzaty ze zásad územního rozvoje a zpřesněny dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci obce. Současně bylo reagováno na přehodnocení zásad pro územně plánovací činnosti a rozhodování v území, cituji z odůvodnění zásad územního rozvoje: „Došlo k úpravě znění formulace zásady tak, aby zajišťovalo ochranu systému ÚSES před umisťováním záměrů, které by ohrožily účel a smysl prvku dotčeného ÚSES. Není však natolik striktní, aby neumožňovalo umístění záměru, pokud dotčený orgán příslušný k ochraně veřejných zájmů dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotí, že posuzovaný záměr neohroží účel a smysl prvku ÚSES, do kterého je umisťován (což je při posuzování konkrétních záměrů v území v kompetenci tohoto dotčeného orgánu).“. Proto byly doplněny cíle zabezpečování územního systému ekologické stability v krajině v rámci výroku územního plánu.

Obec Stříbřec spadá do **specifické oblasti Třeboňsko – Novohradsko N-SOB2**, pro kterou jsou stanoveny tyto zásady pro rozhodování v území vztahující se ke správnímu území obce:

- podporovat řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinující ochranu přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a na rozvoji turistiky, cestovního ruchu, lázeňství a rekreačního využívání této specifické oblasti, nepřipustit nekonceptní vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků – *respektováno platnou územně plánovací dokumentací, změna se této problematiky netýká;*
- stanovit podmínky pro citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a najít rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy – *respektováno platnou územně plánovací dokumentací, změna se této problematiky netýká;*
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti vodní turistiky na řece Lužnici a cyklistiky, podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti – *respektováno platnou územně plánovací dokumentací, změna se této problematiky netýká;*
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to v oblasti turistického a cestovního ruchu – *respektováno a podporováno platnou územně plánovací dokumentací, zejména stanovenými podmínkami využití ploch, změna se této problematiky netýká;*
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev – *respektováno platnou územně plánovací dokumentací, změna se této problematiky netýká;*

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a

stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;

- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářného rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR;
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezení zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,

- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot;

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláště pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a podporuje doplňování rybníční soustavy,
- dbá na vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou

krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 27 Třeboňská krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 2 – Nivní leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Jsou vymezeny linie zastavitelných ploch s obcí s ohledem na přirozené záplavové území a ochranu údolních niv a lužních lesů. Rozvoj sídel je omezen zejména na plochy doplňující zastavěné území, u kterých je, současně se stávajícím zastavěným územím, podporován rozvoj protipovodňových opatření. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 7 – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 8 – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestré strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

- č. 9 – Rovinatý až plochý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelných ploch) ležící v tomto krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.
- č. 11 – Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umístovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky z územní studie respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty platné územně plánovací dokumentace.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změn ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v

území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních

obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 50 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna územního plánu respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si pořizovatel zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání návrhu změny územního plánu, která byla respektována. Součástí spisového materiálu jsou veškerá obdržená stanoviska včetně jejich vyhodnocení, popř. spis obsahuje zápisy s dohodnutým řešením s dotčenými orgány. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněna informace, že do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat. Dále je na celém správním území zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení stavebního zákona (dle UAP jev 119). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu je zapracován následující text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady 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. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje 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 (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně

vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny č. 3 na základě zprávy o uplatňování územního plánu Stříbřec:

1. prověřit pozemek p. č. 98/4 v k. ú. Mníšek pro rozvoj bydlení
→ byl umožněn rozvoj bydlení
2. prověřit pozemek p. č. 668 v k. ú. Stříbřec pro stav bydlení
→ část pozemku byla zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, aktualizováno zastavěné území
3. prověřit pozemek p. č. 376/6 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj bydlení
→ byl umožněn rozvoj bydlení, stanovena podmínka územní studie
4. prověřit pozemek p. č. 321/1 v k. ú. Libořezy pro rozvoj ploch bydlení – smíšené, celý případně část

→ na části pozemku byl umožněn rozvoj bydlení

5. prověřit pozemky p. č. 51/2, 60/2, 60/3 pro možnost rozvoje rekreace
→ navrhované využití není v návrhu změny prověřováno, jedná se o nepřiměřený zásah a neodůvodnění rozvoj sídla do nezastavěného území
6. prověřit pozemek p. č. 912/1 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj ploch občanského vybavení
→ na žádost obce bylo vypuštěno z řešení změny územního plánu
7. prověřit pozemek p. č. 376/20 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj bydlení
→ byl umožněn rozvoj bydlení a veřejné zeleně, stanovena podmínka územní studie
8. prověřit pozemky p. č. 22/7 a 22/8 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj technické infrastruktury - ČOV
→ byl umožněn rozvoj technické infrastruktury
9. pověřit pozemky p. č. 153/4, 362/6, 147/8 v k. ú. Libořezy pro rozvoj bydlení – výstavba ubytovacích kapacit pro ubytování pracovníků v zemědělství
→ na pozemcích p. č. 153/4 a 147/8 byl umožněn rozvoj výroby a skladování zemědělského charakteru
10. na pozemcích p. č. 130/7, 130/6, 147/4 k. ú. Libořezy prověřit možnost výstavby objektu k chovu zvířat a dalších doprovodných staveb
→ navrhované využití není v návrhu změny prověřováno, jedná se problematický zásah do nezastavěného území
11. prověřit pozemky p. č. 460/12, 430/5, st. 232 v k. ú. Stříbřec pro výstavbu ubytovacího zařízení – penzionu
→ na pozemcích byla umožněna přestavba pro bydlení a doplňující funkce, blíže viz následující kapitola
12. prověřit pozemky p. č. 98/1, 98/2, 98/6, 98/7, 98/8, 135/2, 137 v k. ú. Mníšek pro rozvoj bydlení
→ byl umožněn rozvoj bydlení, stanovena podmínka územní studie
13. prověřit pozemek p. č. 187/24 v k. ú. Libořezy pro vybudování dřevostavby k příležitostnému bydlení s možností uskladnění nástrojů a zařízení k obhospodařování vodní plochy
→ byl umožněn rozvoj bydlení se souvisejícím zázemím

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit pozemek p. č. 98/4 v k. ú. Mníšek pro rozvoj bydlení
→ Pozemek je spolu se sousedními pozemky zahrnutými do řešení změny územního plánu včleněn do organismu sídla a s ohledem na situaci v území a využití okolních pozemků jej lze chápat jako širokou stavební proluku, jejímž zastavěním dochází k zarovnání zastavěného území. Z jihu pozemek sousedí s pozemkem

vodního toku, severní část pozemku omezuje telekomunikační a energetické vedení včetně ochranných pásem. Nevýhodou lokality je absence kvalitního napojení na pozemní komunikaci. To bylo také jedním z důvodů, proč je stanovena podmínka pro využití v podobě územní studie. Celá lokalita leží na půdách s nejnižším stupněm ochrany.

2. prověřit pozemek p. č. 668 v k. ú. Stříbřec pro stav bydlení
 - Pozemek p. č. 668, vedený v KN jako ostatní plocha, je z části příjezdovou cestou pro stávající objekt bydlení a z části již nyní využíván jako zahrada k objektu bydlení. Ochranné pásmo 50 m vzdálenosti od pozemku lesa zasahuje pouze na příjezdovou komunikaci. Vlastník pozemku požaduje rozšíření plochy bydlení pro účely rozšíření a rekonstrukce stávajícího objektu solitérní zemědělské usedlosti. Severní část řešeného pozemku navazující na zemědělskou usedlost ze západní a severní strany je změnou vymezena jako stabilizovaná plocha bydlení. Toto řešení odráží skutečný stav využití území.
3. prověřit pozemek p. č. 376/6 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj bydlení
 - Pozemky v lokalitě na východě sídla Stříbřec zejména p. č. 376/6 a 376/20 při silnici 1532/III navazují na již vymezenou a částečně využitou rozvojovou plochu dle platného územního plánu označenou S7. Změnou dochází k rozšíření vymezené plochy jižním a východním směrem s respektováním charakteru území a podmínek v území včetně územního systému ekologické stability. Po jižním a východním okraji obepíná plochu pruh veřejné zeleně s přechodovou funkcí do volné krajiny. Podmínkou využití plochy je územní studie. Lokalita je dobře dostupná z hlediska technické i dopravní infrastruktury. Zábor zemědělského půdního fondu se odehrává na průměrně produkčních půdách s nižším stupněm ochrany.
 - Po veřejném projednání je zastavitelná plocha S7 zásadně redukována. Kompromisním řešením je částečné rozšíření zastavitelné plochy S4 severovýchodním směrem – p. č. 404/5 zastavitelná plocha bydlení - obecné, p. č. 404/15 plocha bydlení - soukromá zeleň (čímž bude vyhověno požadavku námítky vlastníka). Zastavitelná plocha S7 je vymezena pouze na pozemku p. č. 376/6 k. ú. Stříbřec (na předmětném pozemku je vymezen taktéž pruh zeleně, oddělující urbanizované území od volné krajiny – VPz).
 - To vše za předpokladu redukce východní části zastavitelné plochy S4 v současně platném územním plánu. Plocha S4 je dlouhodobě nevyužita pro výstavbu a blokuje tak rozvoj obce. Předmětným řešením dojde k vymezení nových cca 3 000 m² zastavitelných ploch a k redukci cca 4 000 m², již historicky vymezených zastavitelných ploch.
4. prověřit pozemek p. č. 321/1 v k. ú. Libořezy pro rozvoj ploch bydlení – smíšené, celý případně část
 - Vlastník pozemku s poukazem na historii rodiny požaduje zařazení pozemku do plochy pro bydlení se záměrem postavení jednoho až dvou statků a vybudování stájí pro koně. Část pozemku p. č. 321/1 je již v platném územním plánu zařazena do zastavěného území v ploše bydlení – jedná se o jihovýchodní roh pozemku, v době zpracování ÚP veden jako pozemek parc. č. 327/4. Obec Stříbřec má vymezen relativní dostatek zastavitelných ploch pro bydlení a nová zastavitelná plocha v rozsahu celého pozemku by byla problematickým záměrem včetně dopadu na zábor zemědělské půdy. Návrh změny tak směřuje záměr do severní části pozemku tak, aby vhodně doplnil urbanistickou strukturu sídla. Vymezená oblast je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu a leží na

půdách s nejnižším stupněm ochrany. Převažující část pozemku zůstává ve využití dle platného územního plánu – plochy zemědělské. Nová rozvojová plocha byla vymezena tak, aby byla co nejméně narušena organizace zemědělského půdního fondu a vhodně rozvíjela samotné sídlo.

5. prověřit pozemek p. č. 912/1 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj ploch občanského vybavení
→ Na žádost obce bylo vypuštěno z řešení změny územního plánu.
6. prověřit pozemek p. č. 376/20 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj bydlení obecného
→ viz bod 3.
7. prověřit pozemky p. č. 22/7 a 22/8 v k. ú. Stříbřec pro rozvoj technické infrastruktury - ČOV
→ Pozemky bezprostředně navazují na stávající plochu technické infrastruktury (pozemek st. 217 se stavbou technického vybavení a navazující usazovací rybníčky), resp. některé jejich části jsou již využívány společně s ČOV, např. je na nich vedena účelová komunikace zpřístupňující ČOV. Změna tak naplňuje požadavek obce na využití plochy pro obhospodařování usazovacích rybníčků. Lokalita leží na půdách s nejnižším stupněm ochrany.
8. pověřit pozemky p. č. 153/4, 362/6, 147/8 v k. ú. Libořezy pro rozvoj bydlení – výstavba ubytovacích kapacit pro ubytování pracovníků v zemědělství
→ Pozemek p. č. 362/6 – plochy výroby a skladování – lze užívat dle platného územního plánu pro výrobu v zemědělství – zemědělskou výrobu a živočišnou, a to bez specifikace chovaných zvířat. Na plochách zemědělských specifických – pozemky p. č. 153/4 a 147/8 – je dle platného územního plánu přípustné mj. zřizovat stavby ohrazení a oplocení pozemku pro pastvu hospodářských zvířat, bez bližší specifikace. V návrhu změny ÚP byl prověřován záměr majitele na rozšíření stávajícího areálu včetně možnosti pohotovostního ubytování souvisejícího s provozem areálu. Pozemky p. č. 153/4 a 147/8 tak jsou vymezeny jako plochy pro rozvoj výroby a skladování – zemědělská výroba. Lokality se nachází na zemědělských půdách II. třídy ochrany, avšak s ohledem na situaci v území představují jedinou možnost rozšíření areálu. Zastavitelné plochy nejen navazují na stávající areál, ale současně také představují využití stavební proluky, resp. v druhém jihovýchodním případě zarovnávají zastavěné území na pozemcích, které svým charakterem a využitím již slouží jako integrální součást areálu.
9. prověřit pozemky p. č. 460/12, 430/5, st. 232 v k. ú. Stříbřec pro výstavbu ubytovacího zařízení – penzionu,
→ Dotčené pozemky jsou v platném územním plánu částečně v zastavěném území, částečně zasahují do ploch vodních a vodohospodářských. V průběhu času došlo k vyřešení některých nesrovnalostí včetně majetkového oddělení a vypořádání části území náležející k sousední vodní ploše. Pozemek st. 232 představuje nevyužívanou stavbu pro rodinnou rekreaci, pozemky p. č. 460/2 a p. č. 430/5 jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, u nichž je důvodné předpokládat, že tvoří se stavbou pro rodinnou rekreaci funkční celek. Do zastavěného území byl nově přiřazen pozemek p. č. 430/5 a současně je navrhována možnost přestavby na občanskou vybavenost penzion se zpřesněním lokálního biokoridoru. Lokalita navazuje v sídle Stříbřec na historicky dané využívání břehových partií rybníků Starý rybník a Nový stříbřecký rybník (u něj

pouze okolí hráze). S ohledem na exponovanost místa je nutné striktně respektovat hodnoty území.

- AOPK s vymezením plochy P2 s návrhem OV původně nesouhlasila (blízkost VKP, ÚSES), nicméně po diskuzi bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení. Plocha přestavby P2 bude upravena tak, že pozemek p. č. 460/12 bude v návrhu vymezen jako plocha pro přestavbu – bydlení, přičemž po severní hranici bude vymezen cca 5 m pruh VPz a obdobně po východní hranici pruh cca 5 m tentokrát soukromé zeleně Bz. V návrhu změny vymezená plocha přestavby na pozemku p. č. 430/1 (430/5) bude vypuštěna.

10. prověřit pozemky p. č. 98/1, 98/2, 98/6, 98/7, 98/8, 135/2, 137 v k. ú. Mníšek pro rozvoj bydlení

- viz bod 1.

11. prověřit pozemek p. č. 187/24 v k. ú. Libořezy pro vybudování stavby k příležitostnému bydlení s možností uskladnění nástrojů a zařízení k obhospodařování vodní plochy

- V rámci projednávání zprávy o uplatňování územního plánu byl požadavek vyhodnocen jako problematický bez návaznosti na zastavěné území či zastavitelnou plochu vymezenou v platném územním plánu. Pozemek se nachází na průměrně produkčních půdách, a byť je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, není v posledních letech využíván pro intenzivní zemědělskou činnost. Jeho zábořem by tak nedošlo k nepřiměřenému zásahu do bloku zemědělské půdy. Horší je to s jeho vztahem k samotnému sídlu, byť jeho relativní blízkost k zastavěnému území jej z tohoto pohledu zcela nediskvalifikuje.

- na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů byla plocha po veřejném projednání z řešení změny vypuštěna

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 7. února 2025 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území obce Stříbřec. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nemění.

Do tabulek zastavitelných ploch v jednotlivých sídlech byly doplněny popř. upraveny záměry blíže popsáné a odůvodněné v úvodu kapitoly j).

Jihovýchodní část pozemku p. č. 455/9 v k. ú. Stříbřec je vymezena jako zastavitelná plocha občanského vybavení pro budoucí výstavbu hasičské zbrojnice. Současně dochází k přiměřené redukci lokálního biokoridoru LBC4 a dále k prodloužení LBC11, čímž bude zachována propustnost území po jižním okraji pozemku p. č. 455/9 sledujícího stoku.

Vzhledem k aktuálnímu stavu v místě dochází ke změně plochy s rozdílným způsobem využití pozemku p. č. 455/31 z plochy bydlení na plochu vodní. Do ploch přestavby je po veřejném projednání vložena nová plocha přestavby týkající se části pozemku p. č. 362/5 k. ú. Libořezy. Využitím předmětného území pro občanskou vybavenost dojde k účelnému využití zastavěného území. Dle terénního průzkumu již neplní předmětný pozemek původní funkci, tj. výrobu a skladování. Z hlediska optimálního využití území je vhodnější pro daný záměr využít transformace právě tohoto pozemku, než aby docházelo k novému iracionálnímu průniku zástavby do volné krajiny včetně nových záborů zemědělských či lesních pozemků. Letecké muzeum historické techniky podpoří nejen rozvoj cestovního ruchu, ale taktéž vnese do povědomí veřejnosti základní informace o historii letectví včetně jednotlivých technických možnostech strojů. Přeměnou stávající plochy pro občanské vybavení nedojde k novým záborům zemědělské půdy. Dané území se taktéž nenachází na území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Nově navrhovaná stavba však musí ctít charakter území a nesmí negativně působit na krajinný ráz. Navrhujeme zde jednu stavbu hlavní o maximálních rozměrech 20 x 50 m s max. výškou hřebene 15 m od rostlého terénu, ostatní stavby v ploše mohou mít maximální výšku 7 m od rostlého terénu. Přičemž v rámci plochy musí být také navrženy plochy pro parkování a zeleň, minimální podíl zeleně bude 50%. Stavba musí být vhodně odcloněna, např. vegetací. Případné oplocení nesmí znemožnit volné pohledy do krajiny ze silnice II/153.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Na základě aktualizace 4b ZÚR byly upraveny nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability. Regionální biocentrum 272 Příbrazské rašeliniště bylo zpřesněno tak, že se nedotýká řešeného území.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 7. odůvodnění 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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. Z hlediska náhledu na náplň této kapitoly byly z územního plánu vypuštěny výčty pozemků.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách

v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V územním plánu je nově stanovena podmínka o rozhodování o změnách v území v podobě vypracování územní studie. Jedná se o vymezenou zastavitelnou plochu M7. Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu, resp. změny č. 3 jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie je stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství. Dále je reagováno na nutnost stanovení lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu. Obecně deklarovaná 4letá lhůta je dle názoru zpracovatele krátká. Zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává cca 1x za 4 roky, a pokud by zpráva vyhodnotila, že pokračování podmínky územní studie je zapotřebí prodloužit, mohla by podmínka územní studie do vypracování změny územního plánu pominout a tím by byl ztracen smysl územní studie vyřešit problematiku území. Šestiletá lhůta je tak přiměřená vzhledem k požadavkům právních předpisů. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Vzhledem k legislativním změnám, kdy nový stavební zákon již neuvádí pojem "regulační plán na žádost", musí být tato skutečnost zapracována do územního plánu. Současný RP na žádost nabyt účinnosti 03.10.2019 a nahrazuje územní rozhodnutí, avšak záměr doposud nebyl realizován. Předmětný regulační plán bude i nadále platný, tj. předmětný záměr lze realizovat. Nicméně v případě změny záměrů v dané lokalitě bude nutné zpracovat nový regulační plán, jehož zadání se aktuálně doplní do územního plánu. Dále je reagováno na nutnost stanovení lhůty pro vydání regulačního plánu. Lhůta pro vydání regulačního byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu. Tato lhůta vychází z nového stavebního zákona a obecných principů územního plánování, kdy zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává cca 1x za 4 roky, a pokud by zpráva vyhodnotila, že pokračování podmínky regulačního plánu je zapotřebí prodloužit, mohla by podmínka regulačního plánu do vypracování změny územního plánu pominout, a tím by byl ztracen smysl podrobnější dokumentací vyřešit problematiku území. Šestiletá lhůta je tak přiměřená vzhledem k požadavkům právních předpisů. Rozsah ploch podmíněných zpracováním regulačním plánem je zobrazen ve výkrese základního členění území.

j) 12. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově jsou vymezené plochy většinou navazující na zastavěné území či vyplňující proluku v území. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Ve všech případech se jedná o reakci na konkrétní záměry na využití území. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití plochy jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Bo.1	bydlení	0,7115					0,7115	0,0000	NE	NE	NE	NE
Bo.2	bydlení	0,9713		0,0193	0,9145		0,0375	0,0000	NE	ANO	NE	ANO
Bo.3	bydlení	0,2288		0,0209			0,2079	0,0000	NE	ANO	NE	ANO
Bo - celkem	bydlení	1,9116	0,0000	0,0402	0,9145	0,0000	0,9569					
OV.4	občanské vybavení	0,2166			0,0759		0,1407	0,0000	NE	NE	NE	NE
OV - celkem	občanské vybavení	0,2166	0,0000	0,0000	0,0759	0,0000	0,1407					
TI.5	technická infrastruktura	0,5639					0,5639	0,0000	NE	ANO	NE	NE
TI - celkem	technická infrastruktura	0,5639	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5639					
VSz.6	výroba a skladování	0,9304		0,9304				0,0000	NE	NE	NE	ANO
VSz.7	výroba a skladování	0,4716		0,4716				0,0000	NE	NE	NE	ANO
VSz - celkem	výroba a skladování	1,4020	0,0000	1,4020	0,0000	0,0000	0,0000					
ZEu.8	zemědělská usedlost	0,0388			0,0388			0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZEu - celkem	zemědělská usedlost	0,0388	0,0000	0,0000	0,0388	0,0000	0,0000					
VPz.10	zeleň	0,3553		0,0358	0,3088		0,0107	0,0000	NE	ANO	NE	ANO
VPz - celkem	zeleň	0,3553	0,0000	0,0358	0,3088	0,0000	0,0107					
CELKEM		4,4882	0,0000	1,4780	1,3380	0,0000	1,6722					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny též v ostatních kapitolách zejména v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Řešení změny navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury

stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

k. ú. Stříbřec

S4, S7 - zejména p. č. 376/6, 376/20: rozvoj bydlení, veřejné zeleně

Pozemky zejména p. č. 376/6 a 376/20 v k. ú. Stříbřec při silnici 1532/III navazují na již vymezenou a částečně využitou rozvojovou plochu dle platného územního plánu označenou S7. Změnou dochází k rozšíření vymezené plochy jižním a východním směrem s respektováním charakteru území a podmínek v území včetně územního systému ekologické stability. Po jižním a východním okraji obepíná plochu pruh veřejné zeleně s přechodovou funkcí do volné krajiny. Podmínkou využití plochy je územní studie. Lokalita je dobře dostupná z hlediska technické i dopravní infrastruktury. Zábor zemědělského půdního fondu se odehrává na průměrně produkčních půdách s nižším stupněm ochrany.

Po veřejném projednání je zastavitelná plocha S7 zásadně redukována. Kompromisním řešením je částečné rozšíření zastavitelné plochy S4 severovýchodním směrem – p. č. 404/5 zastavitelná plocha bydlení - obecné, p. č. 404/15 plocha bydlení - soukromá zeleň (čímž bude vyhověno požadavku námitky vlastníka). Zastavitelná plocha S7 je vymezena pouze na pozemku p. č. 376/6 k. ú. Stříbřec (na předmětném pozemku je vymezen taktéž pruh zeleně, oddělující urbanizované území od volné krajiny – VPz).

To vše za předpokladu redukce východní části zastavitelné plochy S4 v současně platném územním plánu. Plocha S4 je dlouhodobě nevyužita pro výstavbu a blokuje tak rozvoj obce. Předmětným řešením dojde k vymezení nových cca 3 000 m² zastavitelných ploch a k redukci cca 4 000 m², již historicky vymezených zastavitelných ploch.

S1 - p. č. 912/1: rozvoj občanského vybavení

Pozemek v centrální části sídla je v platném územním plánu vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení. Změna reaguje na požadavek obce a mění jeho využití občanské vybavení, např. stavbu nové požární zbrojnice. Pozemek je přímo napojen na stávající komunikace.

S12 - p. č. 22/7 a 22/8: rozvoj technické infrastruktury – centrální čistírna odpadních vod

Pozemky bezprostředně navazují na stávající plochu technické infrastruktury (pozemek st. 217 se stavbou technického vybavení a navazující usazovací rybníčky), resp. některé jejich části jsou již využívány společně s ČOV, např. je na nich vedena účelová komunikace zpřístupňující ČOV. Změna tak naplňuje požadavek obce na využití plochy pro obhospodařování usazovacích rybníčků. Lokalita leží na půdách s nejnižším stupněm ochrany.

k. ú. Mníšek

M7 - p. č. 98/4, 98/1, 98/2, 98/6, 98/7, 98/8, 135/2, 137: rozvoj bydlení

Pozemky jsou včleněny do organismu sídla a s ohledem na situaci v území a využití okolních pozemků je lze chápat jako širokou stavební proluku, jejímž zastavěním dochází k zarovnání zastavěného území. Z jihu pozemek sousedí s pozemkem vodního toku, severní část pozemku

omezuje telekomunikační a energetické vedení včetně ochranných pásem. Jeho nevýhodou je absence kvalitního napojení na pozemní komunikaci. To bylo také jedním z důvodů, proč je stanovena podmínka pro využití v podobě územní studie. Celá lokalita leží na půdách s nejnižším stupněm ochrany.

k. ú. Libořezy

L11 - p. č. 321/1: rozvoj bydlení

Vlastník pozemku s poukazem na historii rodiny požaduje zařazení pozemku do plochy pro bydlení se záměrem postavení jednoho až dvou statků a vybudování stájí pro koně. Část pozemku parc. č. 321/1 je již v platném územním plánu zařazena do zastavěného území v ploše bydlení – jedná se o jihovýchodní roh pozemku, v době zpracování ÚP veden jako pozemek parc. č. 327/4. Obec Stříbřec má vymezen relativní dostatek zastavitelných ploch pro bydlení a nová zastavitelná plocha v rozsahu celého pozemku by byla problematickým záměrem s dopadem na zábor zemědělské půdy. Návrh změny tak směřuje záměr do severní části pozemku tak, aby vhodně doplnil urbanistickou strukturu sídla. Vymezená oblast je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu a leží na půdách s nejnižším stupněm ochrany. Převažující část pozemku zůstává ve využití dle platného územního plánu – plochy zemědělské. Nová rozvojová plocha byla vymezena tak, aby byla co nejméně narušena organizace zemědělského půdního fondu.

Dohodnuté řešení – návrh zastavitelné plochy L11 vychází z kompromisního vypuštění části dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy L3 v sídle, přičemž jsou vypouštěny zastavitelné plochy na II. třídě ZPF a navrhovaný zábor se týká zejména půd V. třídy, nepatrně půd II. třídy.

L9 - p. č. 153/4, 362/6, 147/8 pro rozvoj areálu výroby a skladování

Pozemek p. č. 362/6 – plochy výroby a skladování – lze užívat dle platného územního plánu pro výrobu v zemědělství – zemědělskou výrobu a živočišnou, a to bez specifikace chovaných zvířat. Na plochách zemědělských specifických – pozemky p. č. 153/4 a 147/8 – je dle platného územního plánu přípustné mj. zřizovat stavby ohrazení a oplocení pozemku pro pastvu hospodářských zvířat, bez bližší specifikace. V návrhu změny ÚP byl prověřován záměr majitele na rozšíření stávajícího areálu včetně možnosti pohotovostního ubytování souvisejícího s provozem areálu. Pozemky p. č. 153/4 a 147/8 tak jsou vymezeny jako plochy pro rozvoj výroby a skladování – zemědělská výroba. Lokality se nachází na zemědělských půdách II. třídy ochrany, avšak s ohledem na situaci v území představují jedinou možnost rozšíření areálu. Zastavitelné plochy nejen navazují na stávající areál, ale současně také představují využití stavební proluky, resp. v druhém jihovýchodním případě zarovnávají zastavěné území na pozemcích, které svým charakterem a využitím již slouží jako integrální součást areálu. V těchto ohledech je spatřován převažující jiný veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiná alternativa by nenabídla výhodnější řešení z hlediska dopadů na zemědělský půdní fond.

L12 - p. č. 187/24:

plocha vypuštěna na základě nesouhlasného stanovisek dotčených orgánů

V návaznosti na řešení platného územního plánu je změnou deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

Předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Jihovýchodní část pozemku p. č. 455/9 v k. ú. Stříbřec je vymezena jako zastavitelná plocha občanského vybavení pro budoucí výstavbu hasičské zbrojnice. Současně dochází k přiměřené redukci lokálního biokoridoru LBC4 a dále k prodloužení LBK11, čímž bude zachována propustnost území po jižním okraji pozemku p. č. 455/9 sledujícího stoku. Plocha je umístěna tak, aby vyplňovala prostor mezi stávajícím hřištěm, silnicí a stokou a byl tak minimalizován zásah do lesních porostů. Předpokládaný zábor je 1498 m².

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

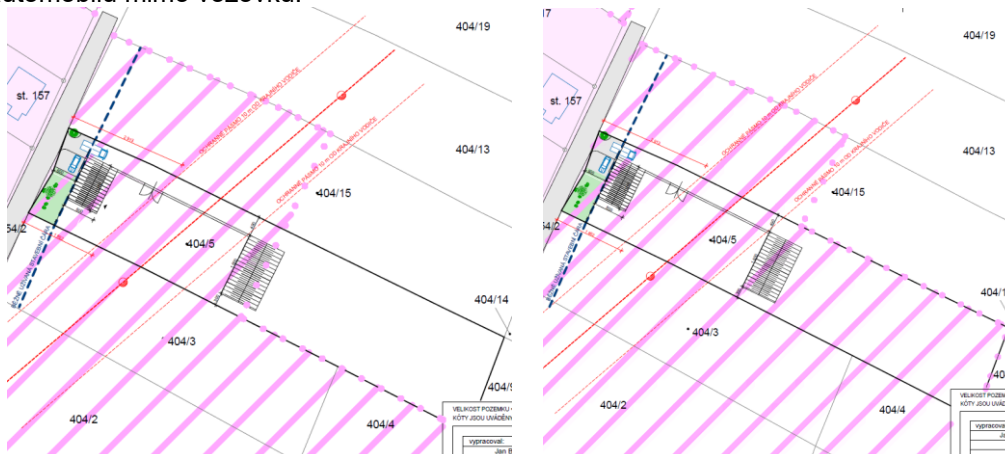
NÁMITKY dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. k veřejnému projednání

N1. RM projekt s.r.o

pozemek p. č. 404/5 k. ú. Stříbřec

Žádáme Vás o rozšíření zastavitelného území. Rozšíření zastavitelné plochy Bo na parcele číslo 404/5 v k. ú. dle přiložených grafických příloh. Důvodem naší žádosti je předprojektová příprava k možné zástavbě pozemku p. č. 404/5 v k. ú. Stříbřec. Vlastník parcely má představu o výstavbě stavby pro bydlení klasického vesnického charakteru, v podobě venkovské usedlosti s obytnou (rodinné bydlení) a hospodářskou (v současné době spíše využíváno jako sklady nářadí, zahradní techniky a parkovací místa) částí, s uzavřeným dvorem.

Přes parcelu vede nadzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem 10 m od krajního vodiče na každou stranu, což činí celkem min. 22 m šíře pozemku. Tato skutečnost, spolu se současnou hranicí zastavitelného území, činí pozemek nezastavitelný vhodnou dvorcovou zástavbou. Dále uvažujeme o stavební čáře cca 6 m od hranice komunikace a vytvořit tak rozšíření přirozeného veřejného prostoru před uvažovanou stavbou, což opět zmenšuje plochu pro zástavbu. Veřejný prostor nebude samozřejmě oplocen a bude ozeleněn, ale umožní i odstavení automobilů mimo vozovku.



Rozhodnutí: VYHOVĚT částečně

Předmětný pozemek p. č. 404/5 se dle stávajícího územního plánu nachází mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – obecné“ (západní část pozemku) a „plochy zemědělské – orná půda“ (východní část pozemku). Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku orná půda, přičemž jsou zde půdy III. třídy. Předmětný pozemek a jeho využití je zásadně ovlivněno existencí stávajícího nadzemního elektrického vedení, včetně ochranného pásma. Dalším zásadním limitem území je III. zóna Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT). Existence CHKOT klade vyšší nároky na charakter a urbanismus nové výstavby. Proto je účelné zastavitelnou plochu rozšířit, avšak dotčený orgán (ochrany zemědělského půdního fondu) nesouhlasil s rozšířením na celý pozemek p. č. 404/5.

Na základě rozsáhlé diskuze bylo s dotčeným orgánem dohodnuto kompromisní řešení, kdy do zastavitelné

plochy sice nebude zahrnut celá pozemek, ale zastavitelná plocha bude rozšířena alespoň na „prodlouženou“ hranici s pozemkem p. č. 404/3, čímž bude zajištěna vyšší kvalita umísťované stavby, která však musí být v souladu s charakterem daného území. Vzhledem k faktu, že předmětný pozemek je částečně součástí zastavitelné plochy S4 a jeho rozšíření by na ni přímo navazovalo, nedojde tak k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území. Současně se nejedná o nejúrodnější půdy a nově navrhovaný zábor lze z hlediska plošné ochrany zemědělského půdního fondu akceptovat (v rámci celé zastavitelné plochy se jedná o nepatrné rozšíření). Budoucí novostavba rodinného domu nabídne trvalý pobyt rodině vlastníka, čímž také dojde k pozitivnímu demografickému nárůstu v obci a nebude tak docházet k vyhlazení obce a jejímu využívání zejména pouze pro rekreaci v letní turistické sezóně. Na základě výše uvedeného bude námítce částečně vyhověno, část předmětného pozemku bude zahrnuta do zastavitelné plochy.

N2. Jan Zimmer

pozemek p. č. 376/6 k. ú. Stříbřec

Jako vlastník pozemku č. 376/6 v k. ú. Stříbřec opětovně žádám, aby pozemek č. 376/6 v k. ú. Stříbřec byl při změně č. 3 územního plánu obce Stříbřec zařazen jako plocha bydlení obecná Bo. Pozemek přímo navazuje na plochu Bo označenou jako S7. Na tomto pozemku chci postavit rodinný dům a to na části, kde je bonita půdy označena jako 7520/III. Pozemek je snadné napojit na již, v blízkosti vybudovanou infrastrukturu (vodovod a kanalizaci). Současné využití pozemku VPz umožňuje mimo jiné, výstavbu altánu nebo hudebního pavilonu, co by znamenalo také průnik do volné krajiny, ale nedokážu si představit, komu a čemu by tyto stavby sloužily. Zábor ZPF se odehrává na průměrně produkčních plochách s nižším stupněm ochrany. Při stavbě rodinného domu budu striktně dodržovat všechny opatření dotčených orgánů. Už při změně č. 2 územního plánu obce Stříbřec, se společnými silami podařilo vydat rozhodnutí o změně využití pozemku č. 67/2 v k. u. Libořezy na pozemek Bo, když na sousedním pozemku označeném Bo L1 nikdo nestaví.

Rozhodnutí: VYHOVĚT částečně

Předmětný pozemek p. č. 376/6 se dle stávajícího územního plánu nachází mimo zastavěné území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň + vyhrazená zeleň“ (západní část pozemku) a „plochy zemědělské – orná půda“ (východní část pozemku).

Současně je daný pozemek na základě požadavku vlastníka zapracován do návrhu Změny č. 3 ÚP Stříbřec jako součást zastavitelné plochy S7 (při veřejném projednání návrh této zastavitelné plochy byl dlouze diskutován a dotčené orgány zde k danému rozvoji vyjádřily svá negativní stanoviska).

Předmětné území se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT) a dále zde najdeme území NATURA 2000 (Ptačí oblast). Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku trvalý travní porost, přičemž jsou zde zejména půdy III. třídy, okrajově II. třídy. Předmětný pozemek navazuje na zastavitelnou plochu S7, kde je již jeden rodinný dům vybudován.

Avšak dotčené orgány (ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany krajiny) nesouhlasily se zahrnutím pozemku p. č. 376/6 do zastavitelné plochy.

Na základě rozsáhlé diskuse bylo s dotčenými orgány dohodnuto kompromisní řešení, kdy do zastavitelné plochy bude zahrnut celý pozemek p. č. 376/6, avšak na předmětném pozemku bude vymezen část s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení – obecné“ a taktéž pruh zeleně, oddělující urbanizované území od volné krajiny s rozdílným způsobem využití „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň + vyhrazená zeleň“.

V daném místě výstavba jednoho rodinného domu přirozeně naváže na stávající zastavitelnou plochu, přičemž návrh veřejné zeleně šetrně odcloní zástavbu od volné krajiny a současně nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území. Dále se nejedná o nejúrodnější půdy a nově navrhovaný zábor lze z hlediska plošné ochrany zemědělského půdního fondu akceptovat. Budoucí novostavba rodinného domu nabídne trvalý pobyt rodině vlastníka, čímž také dojde k pozitivnímu demografickému nárůstu v obci a nebude tak docházet k vyhlazení obce a jejímu využívání pouze pro rekreaci v letní turistické sezóně. Současně nová výstavba bude ctít charakter území a neovlivní negativně krajinný ráz.

Na základě výše uvedeného bude námítce částečně vyhověno, část předmětného pozemku bude zahrnuta do zastavitelné plochy pro bydlení obecné.

N3. Obec Stříbřec

pozemek p. č. 376/20 k. ú. Stříbřec

Obec Stříbřec žádá při změně č. 3 územního plánu obce Stříbřec, aby část pozemku č. 376/20 v k. u. Stříbřec byla zařazena jako plocha bydlení obecná, k výstavbě cca 4 rodinných domů. K tomuto uvádíme, že tato plocha přímo navazuje na plochu bydlení Bo - S7, na této ploše je vybudována obecní kanalizace a ve vzdálenosti cca 50 m je obecní vodovod. Jedná se o jedinou plochu v majetku obce Stříbřec, která je možná v budoucnu využít k výstavbě rodinných domů. V obci je více ploch na stavění rodinných domů, ale jsou v soukromých rukou a zahájit stavbu odmítají. Obec má v plánu v této lokalitě vybudovat stavební parcely s příjezdovou komunikací a umožnit tak novou výstavbu mladým rodinám. Nevyhovění zařazení této plochy jako Bo, považujeme za omezování rozvoje obce a možnosti výstavby nových rodinných domů.

Rozhodnutí: VYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 376/20 se dle stávajícího územního plánu nachází mimo zastavěné území, zejména v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – orná půda“, na severní část pozemku zasahují „plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň + vyhrazená zeleň“ a západní část pozemku se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – trvalý travní porost“ a současně je zde vymezen územní systém ekologické stability, konkrétně lokální biocentrum LBC4 – Nový Stříbřecký rybník.

Současně je daný pozemek na základě požadavku vlastníka zapracován do návrhu Změny č. 3 ÚP Stříbřec jako součást zastavitelné plochy S7 (při veřejném projednání návrh této zastavitelné plochy byl dlouze diskutován a dotčené orgány zde k danému rozvoji vyjádřily svá negativní stanoviska).

Předmětné území se nachází ve III. zóna Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT) a dále zde najdeme území NATURA 2000 (Ptačí oblast a okrajově také Evropsky významnou lokalitu). Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku trvalý travní porost, přičemž jsou zde zejména půdy III. třídy, okrajově V. třídy. Předmětný pozemek navazuje na zastavitelnou plochu S7, kde je již jeden rodinný dům vybudován.

Na základě stanovisek dotčených orgánů nebude námítce vyhověno.

Z hlediska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu obec Stříbřec disponuje v platném územním plánu dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro rozvoj obce v plochách pro bydlení, které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity. Nevyužití zastavitelných ploch po dobu účinnosti platného územního plánu prokazuje nadbytečnost vymezení ploch pro bydlení, není tudíž nezbytné vymezovat nové plochy s ohledem na dosavadní demografický vývoj obce a tempo výstavby v uplynulých letech. Územní plán obsahuje i bez nově vymezovaných lokalit pro bydlení dostatečné množství zastavitelných ploch k pokrytí budoucích potřeb pro zástavbu. Jakékoliv další vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení na ZPF za dané situace (rozsahu stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, navíc dlouhodobě nevyužitých) nelze primárně označit za nezbytný případ ve smyslu zákona. Rovněž nebyly splněny ostatní podmínky dle § 5 odst. 1 zákona o ZPF, resp. nedošlo ani ke zvážení, zda neexistují jiné, z pohledu ochrany ZPF přijatelnější varianty rozvoje individuálního bydlení v obci Stříbřec. V této souvislosti je třeba poukázat na ust. § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ust. § 108 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon): „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“. Potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch nebyla v návrhu změny č. 3 ÚP Stříbřec pregnančně zdůvodněna ani prokázána. Návrhová plocha S7 je navržena v rozporu se zásadou plošné ochrany ZPF, tj. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní“ (ust. § 4 odst. 1 písm. b) zákona), přičemž kritériem jsou třídy ochrany. Ochrana zemědělské půdy je dle vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany rozdělena do pěti tříd. Zábor je navržen na zemědělské půdě zařazené do II., III. a V. třídy ochrany. V případě II. třídy ochrany se jedná o zábor malého rozsahu, nicméně dle § 4 odst. 3 zákona lze takto vysoce chráněnou zemědělskou půdu odejmout pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V odůvodnění návrhu není relevantně prokázána a zdůvodněna existence převažujícího veřejného zájmu. Navržená plocha se nachází převážně na průměrně produkční zemědělské půdě III. třídy ochrany, i přesto se však nejedná o půdu, na kterou lze nahlížet jako zemědělskou půdu postradatelnou a její případný zábor je nutné v souladu se zákonem řádně odůvodnit. Návrhová plocha S7 je dále vymezena v kolizi se zásadou plošné ochrany ZPF, tj. „co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu“ (ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona). Jedná se o nevhodný zásah do bloku obdělávaných pozemků ve volné krajině na pozemcích zemědělsky obhospodařovaných, které jsou součástí půdního bloku DPB: 4404/7 (720-1160) dle databáze LPIS spravované Ministerstvem zemědělství. Návrhové plocha S7 se nachází mimo návaznost na zastavěné území, bez dořešené dopravní a technické infrastruktury, což lze považovat za významný zásah do volné krajiny.

Vymezování zastavitelné plochy S7 mimo jiné také není v souladu s následujícími prioritami stanovenými v kapitole a) výrokové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice

územního rozvoje“, a to např. v odst. (3) pro zajištění příznivého životního prostředí a v odst. (5) pro zajištění sociální soudržnosti: v odst. (3) písm. b.: „minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa; tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,“, v odst. (3) písm. c.: „zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,“, v odst. (5) písm. c.: „při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,“ atd.

S ohledem na výše uvedené lze tedy při posuzování návrhové plochy S7 zohlednit dopady záboru ZPF na mimoprodukční funkce zemědělské půdy zahrnující funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační, asanační a funkce transportní, a dále dopady realizace záboru ZPF na místní mikroklima, zachování enviromentální stability krajiny či zachování zemědělské půdy, jakožto biotopu pro živočichy a rostliny, a to především s ohledem na lokalizaci návrhové plochy S7. Zastavitelná plocha S7 je navržena na území III. zóny CHKO Třeboňsko, částečně zasahuje do lokálního biocentra LBC 4 Nový stříbřecký rybník.

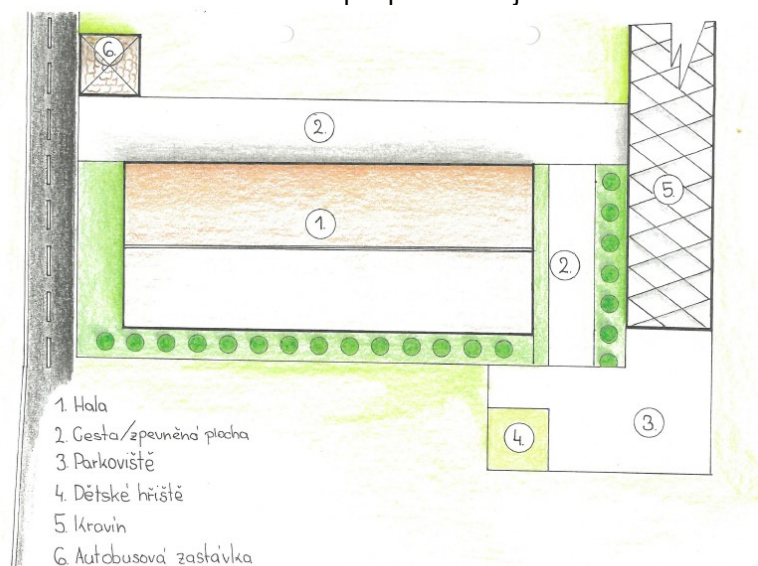
Z hlediska orgánu ochrany přírody předmětná lokalita byla opakovaně v minulosti při projednávání UPD Agenturou (Správou CHKO Třeboňsko) vyloučena k zařazení do rozvojových ploch (stanovisko ze dne 15. 2. 2006, vydané pod č.j. 00182/TR/E/06 a vyjádření ze dne 8. 12. 2026, vydané pod č.j. 01323/TR/E/06). Ze strany Agentury jde o neodůvodněný průnik zástavby do volné krajiny, jelikož stávající plocha S7 byla pro výstavu RD využita pouze z jedné třetiny a na druhé straně komunikace je vymezena další rozvojová plocha pro bydlení S4 [Bo], která pro výstavbu RD nebyla a není využita vůbec, ačkoliv jsou obě plochy v územním plánu vymezeny již od roku 2009. Plocha S7 je rozšiřována jak směrem východním podél komunikace na Mníšek, tak směrem jižním k rybníku Nový stříbřecký, který je významným krajinným prvkem a lokálním biocentrem (jakožto součástí USES), tedy platí za hodnotnou část krajiny, chráněnou zákonem na obecné úrovni. Rozšiřování zástavby pro bydlení směrem k rybníku není tedy v kontextu dostatku zastavitelných ploch pro bydlení žádoucí.

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

N4. Jan Šustek

pozemek p. č. 362/5 k. ú. Libořezy

Změna územního plánu pozemku 362/5 k. ú. Libořezy - požadujeme změnu využití pozemku ze stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba na plochy občanského vybavení pro provozování muzea letecké historické techniky. Budoucí kupující má záměr vybudovat na části pozemku p. č. 362/5 komplex muzea letecké historické techniky. V rámci tohoto muzea bude na dotčeném pozemku vybudováno parkoviště pro návštěvníky, manipulační plocha pro leteckou techniku, sociální zázemí s možností občerstvení a dětským koutkem. V rámci venkovních prostor bude zřízena odpočinková zóna s dětským koutkem (hřištěm). Muzeum bude navazovat na stávající leteckou sbírku v Libořezích a zodpovědně pokračovat v činnosti v oblasti historie vojenského letectví. Záměr přispěje k rozvoji turistického ruchu v oblasti a podpoře rozvoje obce.



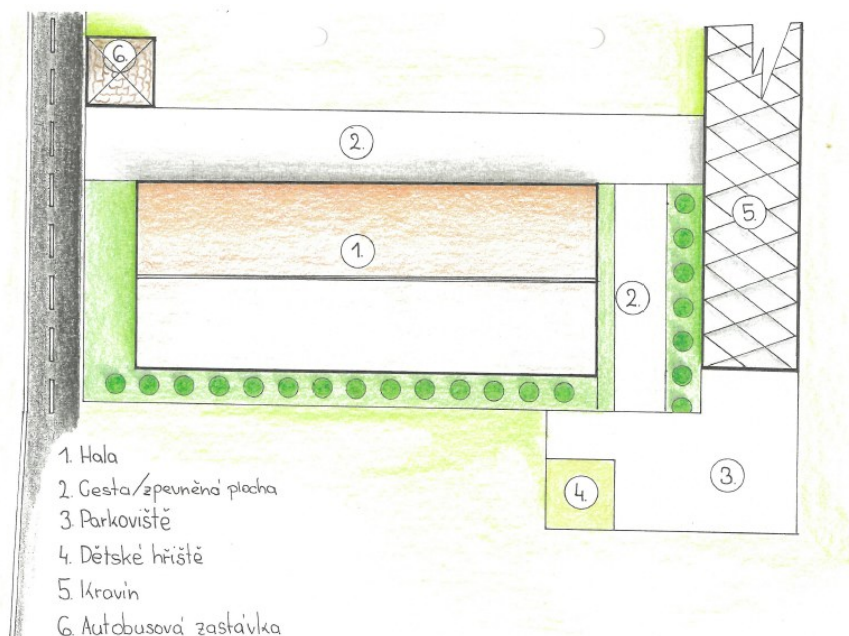
Rozhodnutí: částečně VYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 362/5 se dle stávajícího územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy výroby a skladování – zemědělská výroba“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku ostatní plocha. Využitím předmětného území pro občanskou vybavenost dojde k účelnému využití zastavěného území. Dle terénního průzkumu již neplní předmětný pozemek původní funkci, tj. výrobu a skladování. Z hlediska optimálního využití území je vhodnější pro daný záměr využít transformace právě tohoto pozemku, než aby docházelo k novému iracionálnímu průniku zástavby do volné krajiny včetně nových záborů zemědělských či lesních pozemků. Letecké muzeum historické techniky podpoří nejen rozvoj cestovního ruchu, ale taktéž vnese do povědomí veřejnosti základní informace o historii letectví včetně jednotlivých technických možnostech strojů. Transformací stávající plochy pro občanské vybavení nedojde k novým záborům zemědělské půdy, dané území se taktéž nenachází na území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Nově navrhovaná stavba však musí ctít charakter území a nesmí negativně působit na krajinný ráz. Navrhujeme zde jednu stavbu hlavní o maximálních rozměrech 20 x 50 m s max. výškou hřebene 15 m od rostlého terénu, ostatní stavby v ploše mohou mít maximální výšku 7 m od rostlého terénu. Přičemž v rámci plochy musí být také navrženy plochy pro parkování a zeleň, minimální podíl zeleně bude 50%, případná stavba bude pohledově vhodně odcloněna, např. vegetací. Na základě výše uvedeného bude námítce částečně vyhověno, část předmětného pozemku (západně od stávajícího kravína) bude prověřena.

N5. Eliška Šusteková

pozemek p. č. 362/5 k. ú. Libořezy

Změna územního plánu pozemku 362/5 k.ú. Libořezy - požadují změnu využití ze stávající plochy výroby a skladování - zemědělská výroba na plochy občanského vybavení, pro provozování muzea letecké historické techniky. Budoucí kupující má záměr vybudovat na části pozemku 362/5 v Libořezích komplex muzea letecké historické techniky. V rámci tohoto muzea bude na dotčeném pozemku vybudováno parkoviště pro návštěvníky, manipulační plocha pro leteckou techniku, sociální zázemí s možností občerstvení a dětským koutkem a záchody pro návštěvníky. V rámci venkovních prostor bude zřízena odpočinková zóna se zelení, listnatými stromy a dětským koutkem. Muzeum bude navazovat na stávající leteckou sbírku v Libořezích a zodpovědně pokračovat v edukační činnosti v oblasti historie vojenského letectví. Záměr přispěje k rozvoji turistického ruchu v oblasti a také přispěje k rozvoji obce Libořezy. Celému areálu bude dominovat expoziční hala s leteckou technikou.



Rozhodnutí: částečně VYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 362/5 se dle stávajícího územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše

s rozdílným způsobem využití „plochy výroby a skladování – zemědělská výroba“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku ostatní plocha. Využitím předmětného území pro občanskou vybavenost dojde k účelnému využití zastavěného území. Dle terénního průzkumu již neplní předmětný pozemek původní funkci, tj. výrobu a skladování. Z hlediska optimálního využití území je vhodnější pro daný záměr využít transformace právě tohoto pozemku, než aby docházelo k novému iracionálnímu průniku zástavby do volné krajiny včetně nových záborů zemědělských či lesních pozemků. Letecké muzeum historické techniky podpoří nejen rozvoj cestovního ruchu, ale taktéž vnese do povědomí veřejnosti základní informace o historii letectví včetně jednotlivých technických možnostech strojů. Transformací stávající plochy pro občanské vybavení nedojde k novým záborům zemědělské půdy, dané území se taktéž nenachází na území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Nově navrhovaná stavba však musí ctít charakter území a nesmí negativně působit na krajinný ráz. Navrhujeme zde jednu stavbu hlavní o maximálních rozměrech 20 x 50 m s max. výškou hřebene 15 m od rostlého terénu, ostatní stavby v ploše mohou mít maximální výšku 7 m od rostlého terénu. Přičemž v rámci plochy musí být také navrženy plochy pro parkování a zeleň, minimální podíl zeleně bude 50%, případná stavba bude pohledově vhodně odcloněna, např. vegetací.

Na základě výše uvedeného bude námítce částečně vyhověno, část předmětného pozemku (západně od stávajícího kravína) bude prověřena.

N6. Oldřich Máca

pozemek p. č. 130/6 130/7 k. ú. Libořezy

Jako vlastník pozemku č. 130/6 130/7 k. ú. Libořezy, podávám tuto námítku a žádám o opětovné posouzení výstavby pastevního přístřešku na ustájení skotu na pastvině v rozsahu, délka 20 metrů, šířka 4 metry se sedlovou střechou a výškou 3,5 m. Důvodem mé žádosti jsou škody, které jsou způsobené zvěří. Proto pastva skotu se zdá toto být jediným řešením. Tuto stavbu budu nucen zbudovat včetně oplocení pozemku, tak aby byla na části pozemku prostoru zajištěna a zabezpečena tak hospodářská zvířata.

Rozhodnutí: NEVYHOVĚT

Předmětné pozemky p. č. 130/6 a p. č. 130/7 se dle stávajícího územního plánu nachází mimo zastavěné území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – orná půda“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku orná půda, přičemž jsou zde zejména půdy II. a III. třídy, zasahují zde limity nadzemního elektrického vedení či vzdálenosti 30 m od kraje lesa.

Z hlediska orgánu ochrany přírody není přípustné ani částečně vyhovět námítce a umožnit ve volné krajině stavbu pro zemědělství. Není žádoucí vymezovat novou zastavitelnou plochu ve volné krajině, která by byla odtržená od sídla i od stávajícího zemědělského areálu, který se jeví jako kapacitně dostačující, a na kterém stojí nevyužívané zemědělské stavby. V kontextu tohoto se jedná o neodůvodněný průnik zástavby do volné krajiny. Pokud územní plán vylučuje výstavbu zemědělských přístřešků ve volné krajině, vymezení zastavitelné plochy ve volné krajině se tak jeví jako nesouladné s navrženou koncepcí územního plánu. Orgán životního prostředí dále nespátňuje jako relevantní důvod pro zabránění škodám způsobené zvěří provedení výstavby pastevního přístřešku a oplocení. S provedením ohrazení pastviny standardním způsobem (elektrický ohradník, dřevěná břevna) nemá orgán životního prostředí námítky.

Z hlediska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je vyhovění námítce taktéž v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů nebude námítce vyhověno.

N7. Obec Stříbřec

pozemek p. č. 455/9 k. ú. Stříbřec

Obec Stříbřec zřizuje dle zákona o požární ochraně jednotku sboru dobrovolných hasičů obce (JSDHO). Tato povinnost zahrnuje i zajištění potřebného zázemí pro její činnost a také adekvátní umístění svěřené techniky. V nynější době je v obci Stříbřec zcela nevyhovující stávající budova hasičské zbrojnice (garáž), kde je velmi omezený prostor jak pro techniku jednotky, tak i zcela nevyhovující hygienické podmínky pro členy JSDHO. Jednotka disponuje aktuálně dvěma vozidly, přičemž nový automobil je nucena parkovat zcela v jiné části obce v provizorních podmínkách. Obec Stříbřec má záměr vybudovat zcela novou hasičskou zbrojnici, která bude splňovat nynější standardy pro tento typ stavby. Současně se zde jedná i o vybudování zázemí pro celý sbor dobrovolných hasičů, jelikož jeho činnost je pro obec nepostradatelná jak z pohledu zajištění požární ochrany tak i kulturního života v obci. Členové JSDHO Stříbřec jsou zároveň členy SDH Stříbřec. Jejich činnost je úzce spjata s každodenním životem v obci a tak Obec Stříbřec usiluje o vybudování nové hasičské zbrojnice, kde jednotka, a i sbor dobrovolných hasičů bude mít adekvátní zázemí pro svou činnost a umístění techniky.

JSDHO Stříbřec tvoří pravidelně proškolení hasiči, strojníci, nositelé dýchací techniky atd., tomu odpovídá i svěšená moderní technika, která potřebuje své místo. Sbor dobrovolných hasičů poskytuje svou činnost nejenom v oblasti požární ochrany, ale také v oblasti sportovní a kulturní. Sbor pracuje pravidelně s mládeží a vychovává tak další generace členů. Každoročně pořádá plesy, zábavy, dětské dny a další akce, které utváří kulturní dění v obci. Výstavbou nové hasičské zbrojnice dojde k zajištění adekvátních podmínek pro činnost jednotky a také samotného sboru, který má v obci více než 130 letou tradici.



Rozhodnutí: VYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 455/9 se dle stávajícího územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy lesní“ a dále je zde vymezen územní systém ekologické stability, konkrétně lokální biocentrum LBC4 – Nový Stříbřecký rybník. Předmětné území se nachází ve III. zóna Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT) a dále zde najdeme území NATURA 2000 (Ptačí oblast a okrajově také Evropsky významnou lokalitu). Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku lesní pozemek. V současné době je pro potřeby sboru dobrovolných hasičů využíván objekt na pozemku p. č. st. 71/2, který je však nešťastně situován přímo ve středu historické zástavby a nelze jej potřebně rekonstruovat, aby stavba odpovídala současným požadavkům. Současně také dopravní návaznost není zcela ideální. Kořeny hasičského sboru v obci sahají až do roku 1890, kdy zde byl založen první hasičský sbor a od té doby hasiči v obci představují základní kámen nejen bezpečnosti a pomoci, ale také kulturního dění v blízkém okolí. Nelze ani opomenout, že výstavba adekvátního objektu pro hasičský sbor je bezpochyby veřejným zájmem, který je podporován širokou veřejností.

Z možností obce se pro daný záměr jeví jako nejvýhodnější varianta výstavby hasičské zbrojnice na části pozemku p. č. 455/9. Předmětný pozemek je situován přímo u hlavní komunikace, v těsné návaznosti na stávající tenisové kurty. Ačkoliv je zde lesní pozemek, fakticky dané území netvoří kompaktní celek a porost zde není typický pro lesní pozemky. Vymezením zastavitelné plochy v místě by nedošlo k novým záborům zemědělské půdy, ani k narušení krajinného rázu. Budoucí stavba hasičské zbrojnice bude vymezena s ohledem na charakter daného území, zejména existenci III. zóny Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. V rámci výstavby zbrojnice by se zde nabízela revitalizace veřejného prostoru, včetně tenisových kurtů. Výsledkem by mohlo být sloučení objektu veřejného a kulturního zájmu (hasičská zbrojnice) s prostorem pro tělovýchovu a sport (tenisovými kurty). Obec by tak získala reprezentativní a technicky odpovídající prostory s adekvátním sportovním a kulturním zázemím, což by zajistilo nejen navýšení bezpečnosti obyvatel, ale také vyšší sdružování místních obyvatel a rozmanitý kulturní život v obci. Jak již bylo výše uvedeno, místní hasiči zajišťují bezpečnost a za každé situace nabízí pomocnou ruku, veřejný zájem na výstavbě nové hasičské zbrojnice je prioritou obce.

Jižní část pozemku p. č. 455/9 v k. ú. Stříbřec bude vymezena jako zastavitelná plocha občanského vybavení pro budoucí výstavbu hasičské zbrojnice, dojde k přiměřené redukci lokálního biocentra LBC4 a prodloužení LBK11, čímž bude zachována propustnost území po jižním okraji pozemku p. č. 455/9 sledujícího stoku.

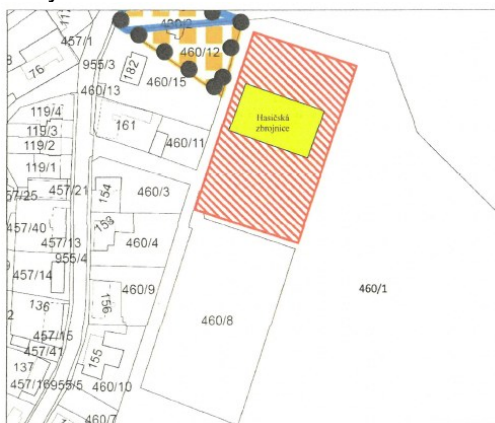
Na základě výše uvedeného bude námitce vyhověno.

N8. Obec Stříbřec

pozemek p. č. 460/1 k. ú. Stříbřec

Obec Stříbřec zřizuje dle zákona o požární ochraně jednotku sboru dobrovolných hasičů obce (JSDHO). Tato povinnost zahrnuje i zajištění potřebného zázemí pro její činnost a také adekvátní umístění svěšené techniky. V nynější době je v obci Stříbřec zcela nevyhovující stávající budova hasičské zbrojnice (garáž), kde je velmi omezený prostor jak pro techniku jednotky, tak i zcela nevyhovující hygienické podmínky pro členy JSDHO. Jednotka disponuje aktuálně dvěma vozidly, přičemž nový automobil je nucena parkovat zcela v jiné části obce v provizorních podmínkách. Obec Stříbřec má záměr vybudovat zcela novou hasičskou zbrojnici, která bude splňovat nynější standardy pro tento typ stavby. Současně se zde jedná i o vybudování zázemí pro celý sbor dobrovolných hasičů, jelikož jeho činnost je pro obec nepostradatelná jak z pohledu zajištění požární ochrany

tak i kulturního života v obci. Členové JSDHO Stříbřec jsou zároveň členy SDH Stříbřec. Jejich činnost je úzce spjata s každodenním životem v obci a tak Obec Stříbřec usiluje o vybudování nové hasičské zbrojnice, kde jednotka, a i sbor dobrovolných hasičů bude mít adekvátní zázemí pro svou činnost a umístění techniky. JSDHO Stříbřec tvoří pravidelně proškolení hasiči, strojníci, nositelé dýchací techniky atd. tomu odpovídá i svěřená moderní technika, která potřebuje své místo. Sbor dobrovolných hasičů poskytuje svou činnost nejenom v oblasti požární ochrany, ale také v oblasti sportovní a kulturní. Sbor pracuje pravidelně s mládeží a vychovává tak další generace členů. Každoročně pořádá plesy zábavy, dětské dny a další akce, které utváří kulturní dění v obci. Vestavbou nové hasičské zbrojnice dojde k zajištění adekvátních podmínek pro činnost jednotky a také samotného sboru, který má v obci více než 130 letou tradici.



Rozhodnutí: NEVYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 460/1 se dle stávajícího územního plánu nachází mimo zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy lesní“. Předmětné území se nachází ve III. zóna Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT) a dále zde najdeme území NATURA 2000 (Ptačí oblast a Evropsky významnou lokalitu). Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku lesní pozemek. V současné době je pro potřeby sboru dobrovolných hasičů využíván objekt na pozemku p. č. st. 71/2, který je však nešťastně situován přímo ve středu historické zástavby a nelze jej potřebně rekonstruovat, aby stavba odpovídala současným požadavkům. Současně také dopravní návaznost není zcela ideální. Kořeny hasičského sboru v obci sahají až do roku 1890, kdy zde byl založen první hasičský sbor a od té doby hasiči v obci představují základní kámen nejen bezpečnosti a pomoci, ale také kulturního dění v blízkém okolí. Nelze ani opomenout, že výstavba adekvátního objektu pro hasičský sbor je bezpochyby veřejným zájmem, který je podporován širokou veřejností. Z možností obce se pro daný záměr jeví jako nejvýhodnější varianta výstavby hasičské zbrojnice na části pozemku p. č. 455/9 (viz varianta N7), v případě, že tento pozemek nebude pro dotčené orgány průchodný, nabízí se využití v části pozemku p. č. 460/1.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů (orgán ochrany přírody a orgán ochrany lesa) a následné rozsáhlé diskuze pořizovatele s dotčenými orgány a zástupci obce bylo dohodnuto, že akceptovatelnou a nejvýhodnější variantou je vymezení hasičské zbrojnice na pozemku p. č. 455/9. Předmětný pozemek p. č. 460/1 tedy nebude ve změně prověřován a námitce nebude vyhověno.

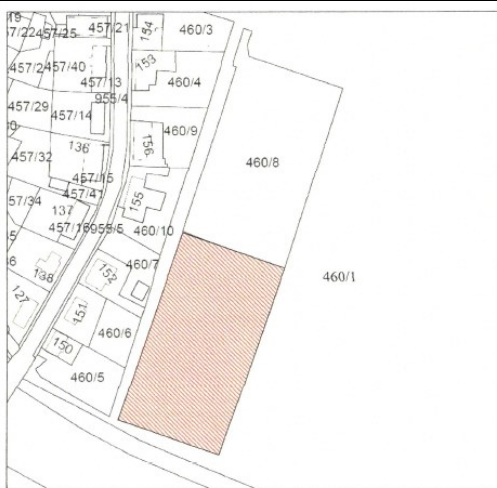
Na základě výše uvedeného nebude námitka vyhověno.

N9. Obec Stříbřec

pozemek p. č. 460/1 k. ú. Stříbřec

Obec Stříbřec žádá o zahrnutí vyznačeného území na p.č. 460/1 do změny územního plánu č. 3 a to jako území určené pro bydlení pro budoucí výstavbu rodinných domů.

Obec Stříbřec dlouhodobě bojuje s nedostatkem stavebních parcel, které by byly ve vlastnictví Obce Stříbřec a které by mohli být nabídnuty k prodeji fyzickým osobám, které mají zájem o výstavbu rodinného domu v Obci Stříbřec. Uvnitř sídla Stříbřec je několik stavebních parcel, ale vždy se jedná o parcely soukromých vlastníků, kteří dlouhodobě využívají parcely k jiným účelům než ke stavbě rodinných domů. Obec Stříbřec chce podpořit výstavbu a rozvoj obce právě vytvořením nových stavebních pozemků a vyhovět tak zájmu občanů stavět v obci Stříbřec. Plocha pro bydlení by mohla vytvořit souvislý pás společně se stávajícím sportovištěm a poskytnout tak soulad rodinného bydlení a sportovního využití v blízkosti výstavby.



Rozhodnutí: NEVYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 460/1 se dle stávajícího územního plánu nachází mimo zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy lesní“. Předmětné území se nachází ve III. zóna Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT) a dále zde najdeme území NATURA 2000 (Ptačí oblast a Evropsky významnou lokalitu). Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku lesní pozemek.

Z hlediska orgánu ochrany lesa nesouhlasíme s rozhodnutím pořizovatele námítce vyhovět a prověřit pozemek pro výstavbu rodinných domů. V námítce N9 obce Stříbřec se vymezuje část pozemku 460/1 v k. ú. Stříbřec - les jako území určené pro bydlení. Plocha se nachází mimo zastavěné území obce a dochází k neopodstatněnému záboru lesního pozemku. Zpráva o uplatňování územního plánu Stříbřec za období 2017-2021 uvádí, že v územním plánu Stříbřec je vymezeno 7,78 ha ploch pro bydlení, z nichž pouze 0,5 ha bylo využito. Z dat českého statistického úřadu lze zjistit, že v období 2018/2022 došlo k výstavbě pouze jednoho rodinného domu, demografický vývoj (k 31.12.2023 nemá výrazně vzestupnou tendenci). Z obsahu zprávy pro uplatňování vyplývá, že rozvoj obce bude akceptovatelný „zejména na již vymezených zastavitelných plochách, popř. k zahuštění zastavěného území a dostavbě proluk, či ucelení zastavěného území, s tím, že případné nové zastavitelné plochy mohou být vymezeny pouze za předpokladu, že bude současně vypuštěna plošně odpovídající část dosud nevyužitých zastavitelných ploch při zohlednění ploch již využitých.“ V Návrhu č. 3 ÚP Stříbřec k redukci zastavitelných ploch nedošlo. Z uvedeného vyplývá, že obec Stříbřec disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro rozvoj obce v plochách pro bydlení, které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity. Z tohoto důvodu správní orgán považuje návrh na vymezení lesního pozemku dle návrhu v N9 pro výstavbu rodinných domů za neodůvodněný.

Z hlediska orgánu ochrany přírody nesouhlasíme s návrhem vyhovět námítce týkající se vymezení nové zastavitelné plochy na části pozemku p. č. 460/1 v k. u. Stříbřec pro bydlení [Bo]. Předmětná část pozemku p. č. 460/1 v k. u. Stříbřec leží mimo zastavěné území obce a je součástí lesa, tedy významného krajinného prvku a soustavy Natura 2000 (EVL Třeboňsko-střed a PO Třeboňsko). Ačkoliv je zcela logické, že možnosti rozvoje obce leží povětšinou za vymezenými hranicemi zastavěného území (s výjimkou stávajících proluk) a tudíž se bude povětšinou legitimně jednat o zábor volné krajiny, jedná se v tomto případě o nevhodný průnik zástavby do významného krajinného prvku lesa, který je explicitně spolu s dalšími pěti prvky vyjmenován v zákoně (ust. § 3 odst. 1 písm. b) a požívá automaticky obecnou ochranu přírody (ust. § 4 odst. 2 zákona). Realizací navrhované výstavby pěti rodinných domů by zcela jistě došlo k poškození a zničení části stávajícího lesa, neboť by tento musel být vytěžen a zcela jistě by nebyl obnoven, což je v rozporu se zněním ust. § 4 odst. 2 zákona, kdy se významné krajinné prvky využívají pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Vymezením nové zastavitelné plochy není v ohrožení pouze požadovaná plocha pro výstavbu, ale i sousední porosty, neboť by se zvýšil tlak na jejich odstranění z důvodu zamezení potenciálního pádu vzrostlých stromů na nemovitosti (zpravidla platí odstup nemovitostí od lesa 30 m). Dotčený požadavek je dále v kolizi s vymezenou EVL Třeboňsko-střed (PO Třeboňsko pokrývá cca 2/3 sídla, proto není existencí této složky soustavy Natura 2000 také protiargumentováno). Ačkoliv EVL Třeboňsko-střed zasahuje v těchto místech i na území sídla Stříbřec (překrývá uliční zástavbu podél komunikace i stávající fotbalové hřiště), nelze zde vymezovat nové zastavitelné plochy, byť navazují na stávající zástavbu.

Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů nebude námítce vyhověno.

**NÁMITKY dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb.
k opakovanému veřejnému projednání**

N1. Oldřich Máca

Připomínka ve věci změny územního plánu směřující k výstavbě muzea letecké techniky Vám sděluji následující:

1, Ve vyjádřeních dotčených orgánů k výše uvedenému záměru, je několik případů, kdy se dotčené orgány nevyjádřili. Žádám Vás o zajištění stanovisek těchto dotčených orgánů s odvoláním na řádný výkon státní správy a samosprávy. (Například, řešení nálezové situace – vyjádření státní vet. Správy)

2, Žádám zastupitelstvo obce Stříbřec, aby vážně s veškerými důsledky posoudila uvedený záměr a předešlo tak budoucím problémům.

3, Situace je dnes taková, že z jedné strany plotu stojí kráva produkující exkrementy a z druhé strany plotu navrhuje obec muzeum letecké techniky (v územním plánu spadající pod občanskou vybavenost). Jednoznačně je třeba tento problém vyřešit. Pokud obec na tento problém nebude hledat odpověď, nezbývá, než že budu komunikovat s dotčenými orgány sám.

4, Z příběhu minulého – muzeum Stodola letecké techniky, nechci být součástí hledání kliček jak ze strany úřadu, tak budoucího stavebníka. Nemám zájem hrubě vstupovat do celého procesu, ale z průběhu procesu výstavby minulého muzea jsem do té míry poučen a hodlám se p... bránit.

Tento dopis je určen k projednání výše uvedených změn územního plánu, a to pro obecní úřad Stříbřec a stavební úřad a územní plán v Třeboni.

Rozhodnutí: NEVYHOVĚT

1) Změna je pořizována dle aktuálně platné legislativy, přičemž pořizovatel řádně dotčeným orgánům doručil jednotlivé fáze projednávání návrhu změny. Dle platné legislativy orgány územního plánování postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů. Přičemž záleží na uvážení dotčeného orgánu, zda je nutné, zejména dle povahy věci, uplatnění stanoviska. Popř. je i v jisté fázi pořizování územně plánovací dokumentace v zákoně jasně uvedeno, že pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel jak v krocích minulých (obeslal), tak v krocích budoucích, obešle dotčené orgány v souladu s platnou legislativou s informací o možnosti uplatnění jejich stanoviska. Dále pak opět záleží na dotčeném orgánu, jak danou věc posoudí a zda uplatní své stanovisko, popř. s jakým závěrem – nicméně neexistuje žádná vymahatelnost uplatnění stanoviska.

2) Zastupitelstvo obce Stříbřec je vydávajícím orgánem změny územního plánu. Současně při zpracování změny územního plánu je spolupracováno se zástupci obce, kdy zejména určený zastupitel je do procesu pořizování územně plánovací dokumentace intenzivně zapojen. Pořizovatel nemůže samosprávnému orgánu nařizovat jeho rozhodnutí.

3) V průběhu času je jasně patrný postupný rozvoj areálu farmy v Libořezích patřící podatelci námítky. Postupně došlo na žádost vlastníka farmy o rozšíření plochy původně zemědělské na zemědělskou specifickou, a nyní přímo na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, jež se přibližují ke stávajícím plochám bydlení. Jedná se tak o obdobný případ, jako když na sousedních pozemcích dochází k rozvoji občanské vybavenosti navazující na plochy výroby a skladování. Požadavek vlastníka vedlejšího pozemku p. č. 362/5 k. ú. Libořezy na rozvoj ploch občanské vybavenosti je v zásadě totožný, jako požadavek vlastníka farmy, resp. pozemku p. č. 153/4 k. ú. Libořezy, kdy těsně na plochy bydlení navazují plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

V malých sídlech bylo vždy součástí života prolínání různých funkcí, zejména bydlení a zemědělství, včetně chovu hospodářských zvířat. Nejedná se tak o zásadní střety v území, ale o typický pohled na venkovské sídlo. V navazujících řízeních při povolování změn v území budou v podrobnějších dokumentacích zpracovány konkrétní záměry na využití území s jasně definovanými parametry a vztahem k sousedním pozemkům a stavbám. Zde bude možno posoudit dopady na okolí, resp. dopady okolí na uvažovaný záměr, a navrhnout dostatečná opatření.

4) Pořizovatel si není vědom žádných „kliček“, postupuje v souladu s platnou legislativou. Žadatel může (a také vstupuje) do celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace dle možností legislativy. „Příběh minulý – muzeum Stodola letecké techniky“ není obsahem změny č. 3 ÚP Stříbřec.

Na základě výše uvedeného nebude námitce vyhověno.

N2. Oldřich Máca

Na základě skutečnosti, že v současné době je v parlamentu ČR projednávána novela vyhlášky o ovzduší 415/2012sb. Vás žádám o to, aby rozhodnutí o změně využití sousedních pozemků farmy v obci Libořezy respektovalo ustanovení této vyhlášky s tím, že by měla platit od 1.9.2025.
Pokud Váš úřad bude nadále „tlačit“ na projednání územního plánu bez ohledu na výše uvedené považuji tento můj dopis za zásadní námět a odpor k projednávání změny územního plánu.

Rozhodnutí: NEVYHOVĚT

Od 1. 7. 2024 je na úseku územního plánování plně aplikovatelný zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákona, ve znění pozdějších předpisů (dle kterého se proces pořízení změny územního plánu řídí, resp. odkazuje na zákon č. 183/2006 Sb.). Zastupitelstvo obce vydává územně plánovací dokumentaci po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledky řešení rozporů, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu, jako nadřízeného orgánu. Výše uvedeným je vždy zajištěn soulad územně plánovací dokumentace s platnými právními předpisy. Není reálné, aby se do procesu pořízení změny zapracovávala, a to ještě dodatečně, neaktuální právní legislativa. Orgány v procesu pořizování vychází z aktuálně platných předpisů.

K věci se dále doplňuje, že pořizovatel si není vědom, že by „tlačil“ či jinak ovlivňoval proces pořízení změny územního plánu (Zpráva o uplatňování, která obsahovala zadání předmětné změny byla schválena již 01.12.2021). Dle spisového materiálu je patrné, že proces pořízení změny běží standardním způsobem.

Na základě výše uvedeného nebude námítce vyhověno, návrh změny nebude zpracován dle neplatných právních předpisů.

N3., N4., N5 (totožná podání) Oldřich Máca

Na základě informace ze veřejného jednání o změně územního plánu obce Stříbřec a na základě zhodnocení všech skutečností a především dodržení zákonnosti, navrhuji celý problém vzniklý skrze požadavek změny pana Davida Formánka na výstavbu muzea letadel v těsné blízkosti zemědělských objektů řešit vytvořením pásma hygienické ochrany a v zóně zájmů navrhovatele toto pásmo na základě dohody prolomit a to s využitím budoucích i stávajících norem.
Tato možnost je, dle mého názoru, jedinou možností, která vyvábí jistotu pro obě strany.

Rozhodnutí: NEVYHOVĚT

Pásmo hygienické ochrany nelze v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovit územně plánovací dokumentací včetně územního plánu. V případě, že vlastník bude chtít stanovit ochranné pásmo, musí se obrátit na příslušný úřad.

Na základě výše uvedeného nebude námítce vyhověno, vyhlášení pásma hygienické ochrany nemůže být předmětem změny územního plánu.

q) vypořádání připomínek

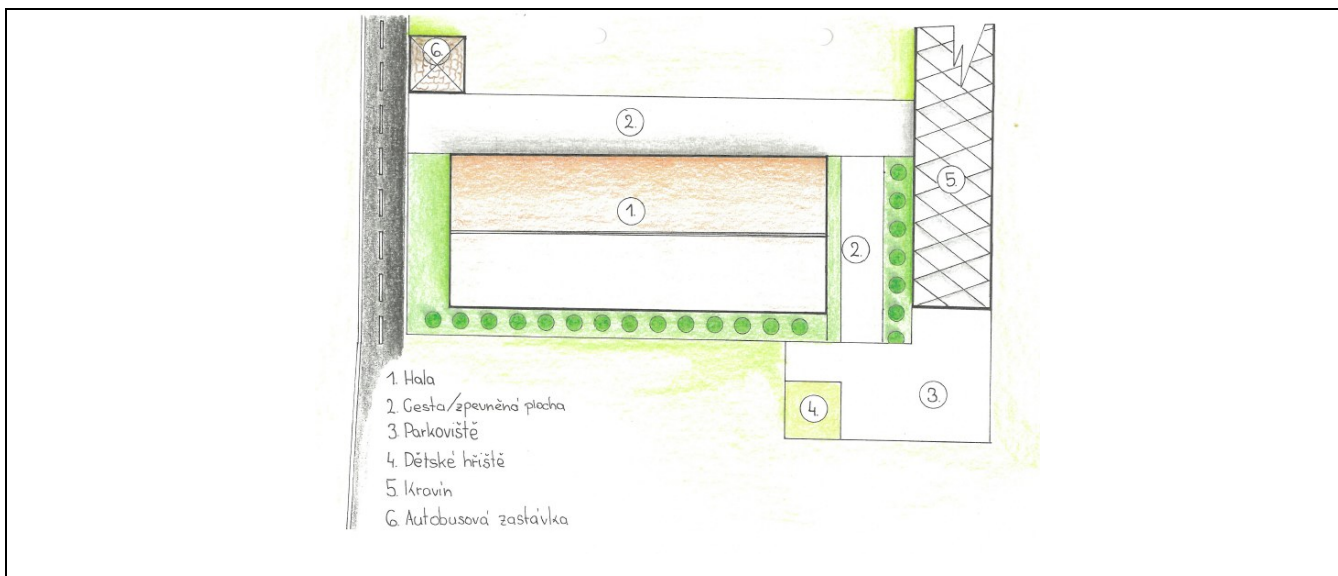
PŘÍPOMÍNKY dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. k veřejnému projednání

P1. David Formánek

pozemek p. č. 362/5 k. ú. Libořezy

Změna územního plánu pozemku 362/5 k.ú. Libořezy požadují změnu využití ze stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba na plochy občanského vybavení pro provozování muzea letecké historické techniky.

Jako majitel soukromé letecké sbírky v Libořezích mám záměr vybudovat na pozemku 362/5 komplex muzea letecké historické techniky. V rámci tohoto muzea bude na dotčeném pozemku zbudováno parkoviště pro návštěvníky, manipulační plocha pro leteckou techniku, expoziční hala s leteckou technikou, sociály pro návštěvníky s možností občerstvení, obchodem se suvenýry. V rámci venkovských prostor bude zřízena odpočinková zóna se zelení, listnatými stromy a dětským koutkem. Muzeum naváže na stávající leteckou sbírku v Libořezích a bude pokračovat edukační činnosti v oblasti historie vojenského letectví. Záměr přispěje k rozvoji turismu v oblasti a také k rozvoji obce Libořezy.



Vyhodnocení: částečně VYHOVĚT

Předmětný pozemek p. č. 362/5 se dle stávajícího územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „plochy výroby a skladování – zemědělská výroba“. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku ostatní plocha. Využitím předmětného území pro občanskou vybavenost dojde k účelnému využití zastavěného území. Dle terénního průzkumu již neplní předmětný pozemek původní funkci, tj. výrobu a skladování. Z hlediska optimálního využití území je vhodnější pro daný záměr využít transformace právě tohoto pozemku, než aby docházelo k novému iracionálnímu průniku zástavby do volné krajiny včetně nových záborů zemědělských či lesních pozemků. Letecké muzeum historické techniky podpoří nejen rozvoj cestovního ruchu, ale taktéž vnese do povědomí veřejnosti základní informace o historii letectví včetně jednotlivých technických možnostech strojů. Transformací stávající plochy pro občanské vybavení nedojde k novým záborům zemědělské půdy, dané území se taktéž nenachází na území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Nově navrhovaná stavba však musí ctít charakter území a nesmí negativně působit na krajinný ráz. Navrhujeme zde jednu stavbu hlavní o maximálních rozměrech 20 x 50 m s max. výškou hřebene 15 m od rostlého terénu, ostatní stavby v ploše mohou mít maximální výšku 7 m od rostlého terénu. Přičemž v rámci plochy musí být také navrženy plochy pro parkování a zeleň, minimální podíl zeleně bude 50%, případná stavba bude pohledově vhodně odcloněna, např. vegetací.

Na základě výše uvedeného bude připomínce částečně vyhověno, část předmětného pozemku (západně od stávajícího kravína) bude prověřena.

P2. Oldřich Máca

připomínka k N5.

Jako vlastník sousedního pozemku podávám připomínku, ve které Vás žádám o důkladné posouzení námítky paní Ing. Šustekové, která je v blízkosti vepřína 10-15 metrů a žádá o výstavbu objektu občanské vybavenosti. V současné ekonomické situaci jsem nucen i v tomto objektu dosud prázdném ustát cca 100 ks vepřů. A žádám Vás o zvážení, zda je možno v blízkosti tohoto vepřína zřídit objekt občanské vybavenosti.

Dále na zvážení, v části obcí, kde nejsou shromažďovány odpadních vody, není vybudována čistíčka odpadních vod a nejsou zřízeny páteřní systémy pitné vody a komunikace, zda je možné vytvářet další problém se stejným subjektem, který v blízkosti vepřína zamýšlí. Dříve postavený objekt letecké stodoly zatím nenarušuje pohled na obec neb jsem ho nechal zarůst křovím na mém pozemku, který je v sousedství.

Vyhodnocení: NEVYHOVĚT

Dle stavebního zákona, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, s ohledem na veřejné zájmy, zpracovává návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu. Všechny doručené námítky a připomínky jsou důkladně a důsledně prověřeny. Pořizovatel vychází při posuzování jednotlivých podání nejen z platné legislativy České republiky, ale také z územně analytických podkladů, charakteru území a faktického stavu území. Při terénním průzkumu bylo zjištěno, že již předmětný pozemek p. č. 362/5 neplní původní funkci, tj. výrobu a skladování, obdobně pozemek p. č. st. 54/1 není využíván, dané území spíše působí jako „brownfields“.

Z hlediska stávajícího územního plánu jsou zde v těsné návaznosti vymezeny jak plochy pro zemědělskou výrobu, tak plochy pro bydlení. Přičemž platné hygienické předpisy jsou přísnější pro plochy bydlení, než pro plochy občanského vybavení. Na základě výše uvedeného se tedy jeví sousedství plochy zemědělské výroby s občanským vybavením pozitivněji, než samotné sousedství plochy zemědělské výroby a bydlení. Nicméně konkrétní posouzení bude provedeno při případném následném stavebním řízení, na základě jasných parametrů staveb. Současně při případném stavebním řízení budou sousední vlastníci pozemků účastníky řízení. Obdobně také napojení na technickou a dopravní infrastrukturu bude řešeno při případném navazujícím stavebním řízení a musí být v souladu s platnými právními předpisy. Základní síť technické a dopravní infrastruktury v obci se nachází, což dokazují i značné požadavky vlastníků na výstavbu nejen rodinných domů. Zmiňovaný objekt stodoly je v souladu s platnou legislativou, charakterem území i s krajinným rázem a v rámci předmětného stavebního řízení byli vlastníci sousedních pozemků účastníky řízení a mohli uplatňovat své námítky a připomínky.

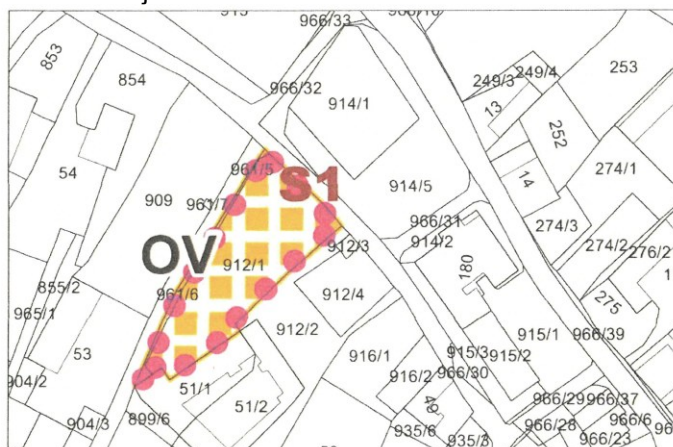
Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno, námitka sousedního vlastníka je navržena k prověření.

P3. Obec Stříbřec

pozemek p. č. 912/1 k. ú. Stříbřec

Obec Stříbřec žádá o vyjmutí změny využití území S1 ze změny územního plánu č. 3. kde je S1 označeno jako území občanské vybavenosti pro budoucí stavbu hasičské zbrojnice.

Jedná se pozemek, který není ve vlastnictví Obce Stříbřec a po předešlých jednáních, zde není vůle na budoucí prodej tohoto pozemku od soukromého vlastníka. Tudíž obec Stříbřec upouští od svého původního záměru, čímž bylo získání pozemku pro stavbu hasičské zbrojnice. Obec Stříbřec vznesl požadavek na jiné parcelní číslo pro budoucí stavbu hasičské zbrojnice v obci Stříbřec.



Vyhodnocení: VYHOVĚT

Změna předmětného pozemku byla iniciována obcí s nutností výstavby hasičské zbrojnice. V případě, kdy není vůle vlastníka na prodeji pozemku obci, není ani účelné dále pozemek ve změně prověřovat. Pro daný záměr musí být nalezena vhodnější, reálnější lokalita.

Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno a předmětný pozemek bude ze změny vypuštěn.

Poučení:

Proti změně č. 3 územního plánu Stříbřec vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Jan Zimmer
starosta obce

.....
Ing. Martin Dobeš, Ph.D.
místostarosta obce