

odůvodnění územního plánu Domanín

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Domanín	datum nabytí účinnosti: 1. 10. 2026
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Veronika Brchaňová funkce: vedoucí oddělení územního plánování, Městský úřad Třeboň podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele Ing. Veronika Brchaňová Digitálně podepsal Ing. Veronika Brchaňová Datum: 2026.10.02 08:22:28 +02'00'

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: srpen 2026	
vypracoval: Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo pare:	

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a) postup při pořizení územního plánu	51
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	55
b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje	55
b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	59
b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	63
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	65
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	68
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	69
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	86
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	91
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	93
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání	95
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	97
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území	97
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce	97
j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	98
j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídelní strukturu	102
j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	111
j) 6. odůvodnění koncepce krajiny	116
j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití	129
j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu	157
j) 9. 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	158
j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	158
j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	159
j) 12. odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	159
j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	159

j) 14. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	160
j) 15. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	160
j) 16. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	161
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	161
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	163
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	163
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	164
o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	167
p) vypořádání připomínek	192

2) **Grafická část** odůvodnění územního plánu, obsahuje:

→ koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
→ výkres širších vztahů v měřítku	1 : 50 000,
→ výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Domanín rozhodlo na svém zasedání dne 17. 4. 2012 usnesením č. 19/3/2012 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Domanín (dále také jen „ÚP“). Zastupitelstvo obce Domanín určilo starostu obce pana Ing. Martina Kolíka, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování územního plánu Domanín. Územní plán Domanín se zpracovává na celé správní území obce Domanín (kód obce 562840), tedy v rozsahu katastrálního území Domanín u Třeboně (kód k. ú. 630586).

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Třeboň, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval MěÚ Třeboň – odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Domanín. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Domanín a na webových stránkách zmiňovaného úřadu. Krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku požaduje posouzení vlivů koncepce na životní prostředí. V procesu pořizování návrhu ÚP bude tedy projednáváno i vyhodnocení vlivů územního plánu Domanín na udržitelný rozvoj území – požadavek na vyhodnocení je uveden v zadání ÚP. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Domanín. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Domanín dne 29. 9. 2015 usnesením č. 4/15/2015. Na podkladě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu, který byl pořizovateli předán v květnu 2018.

Dle § 50 stavebního zákona pořizovatel oznámil dopisem č.j.: METR 6989/2018 HaVe ze dne 16.05.2018 místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou č.j.: METR 6988/2018 HaVe ze dne 16.05.2018 vystavení návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Domanín a sousední obce se konalo dne 12.06.2018 v 09:00 hodin v Domaníně. Ze společného jednání byl pořizovatelem zhotoven písemný zápis, č.j. METR 8492/2018 HaVe, který je součástí spisu.

Pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval vyhodnocení všech došlých požadavků. Vzhledem k nesouhlasným stanoviskům dotčených orgánů (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví a odbor kultury a památkové péče, oddělení památkové péče a Agentura ochrany přírody a krajiny – Správa Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko); bylo dle § 5 správního řádu, dopisem ze dne 18.09.2018

č.j.: METR 13271/2018 BrVe svoláno smírné jednání, které mělo odstranit rozpor vzniklý mezi pořizovatelem a výše uvedenými dotčenými orgány. Vzhledem k problematice vymezení zastavitelných ploch v daném území byl na smírné jednání pozván i nadřízený orgán, tj. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování.

Na smírném jednání, které se konalo na Obecním úřadě Domanín dne 03.10.2018, nebylo mezi pořizovatelem a dotčenými orgány dosaženo konsensu. Z jednání byl pořízen také písemný zápis, č.j.: METR 14604/2018 BrVe, který je součástí spisového materiálu. Vzhledem k problematice vymezení lázeňského areálu v lokalitě Vrchy bylo požádáno Ministerstvo zdravotnictví – Český inspektorát lázní a zřidel o vyjádření k dané problematice. Dne 07.02.2019 pořizovatel dopisem č.j. METR 1886/2019 BrVe požádal Ministerstvo pro místní rozvoj o vyřešení rozporu vzniklého v průběhu pořizování Územního plánu Domanín. Dohodovací řízení mezi pořizovatelem a dotčenými orgány se konalo 07.03.2019 v budově Ministerstva pro místní rozvoj – zápis z jednání je součástí spisového materiálu. Následně pořizovatel ještě doplňoval původní žádost (porovnání platné a navrhované dokumentace zejména v otázce záboru ZPF a podmínkách využití ploch Z2, Z3 a Z4). Dne 24.07.2019 byla pořizovateli doručena dohoda mezi jednotlivými ministerstvy.

Pořizovatel dle § 50 odst. 5 zaslal stanoviska, připomínky a výsledky konzultací příslušnému úřadu ochrany přírody a krajiny jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Předmětný dotčený orgán vydal dne 10.01.2020 pod č.j. KUJCK 4707/2020 souhlasné stanovisko.

Krajský úřad vydal dne 07.09.2018 stanovisko č.j.: KUJCK 113035/2018 k návrhu ÚP Domanín, které neobsahovalo upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona a mohlo být tedy zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. V září 2020 byla pořizovateli doručena ke kontrole upravená verze pro veřejné projednání. Začátkem října pořizovatel odsouhlasil upravený návrh ÚP a požádal zpracovatele o upravení vyhodnocení vlivů na ŽP. Po kontrole a dodání kompletní verze pro veřejné projednání bylo zahájeno řízení dle § 52 stavebního zákona.

Vystavení Návrhu územního plánu a konání veřejného projednání bylo pořizovatelem oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 25.05.2021 pod č. j. METR 8273/2021 ŠrLu zveřejněnou na úřední desce obce Domanín a na úřední desce MěÚ Třeboň s uvedením data (01.07.2021) a místa (Obecní úřad Domanín, Domanín 33, Domanín) veřejného projednání. Dále byl Návrh ÚP, včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vystaven k veřejnému nahlédnutí na MěÚ Třeboň, na obecním úřadě Domanín a na internetových stránkách obou zmiňovaných institucí. K veřejnému projednání pořizovatel přizval obec Domanín, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a oprávněné investory. Námitky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti; každý mohl uplatnit připomínky, vše dle § 52 odst. 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad Návrhu ÚP (včetně vyhodnocení vlivů) jeho zpracovatelem. O průběhu veřejného projednání vedl pořizovatel záznam (METR 10459/2021 ŠrLu), který je součástí spisu. Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy. Pořizovatel vedení obce seznámil s uplatněnými námitkami a připomínkami – jejich řešení bylo následně řešeno v rámci zastupitelstev (05.10.2021, 09.11.2021 a 18.01.2022). Na základě stanoviska obce k uplatněným podáním pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zpracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Domanín.

Pořizovatel následně, dopisem č.j. METR 13994/2022 ŠrLu ze dne 29.08.2022, doručil návrhy dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu, a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Na základě uplatněných stanovisek byly návrhy upraveny a předloženy k odsouhlasení obci, resp. určenému zastupiteli. Nicméně vzhledem ke konání komunálních voleb došlo ke změně ve vedení obce a také byl změněn určený zastupitel, který s pořizovatelem spolupracuje. Dne 06.12.2022 bylo pořizovateli doručeno usnesení č. 2/2022 ze dne 22.11.2022, kterým byl zvolen nový určený zastupitel - Ing. Jaroslava Žemličková, starostka obce. Pořizovatel tedy dne 06.12.2022 opakovaně vyzval určeného zastupitele k odsouhlasení či připomínkování upravených návrhů rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a stanovisek. Vzhledem faktu, že ani po roce neobdržel pořizovatel z obce zpětnou vazbu, v souladu s § 56 stavebního zákona (opatření proti průtahům při pořizování územního plánu), vyzval dopisem č.j. METR 19871/2023 BrVe ze dne 11.12.2023 obec k rozhodnutí o dalším postupu ve věci pořizování územního plánu. Nové seskupení obce se však neztotožňovalo s řešením, které bylo stanoveno na základě dohody z rozporu. Pořizovatel tedy pro jednoznačné vysvětlení dané situace požádal o prověření závaznosti dohody (formou metodické pomoci) svůj nadřízený orgán. Sdělení č.j. METR KUJCK 67043/2024 ze dne 15.07.2024 je součástí spisového materiálu. Dne 30.04.2025 obdržel pořizovatel od obce výpis usnesení č. 31/2025 ze zasedání zastupitelstva obce Domanín ze dne 15.04.2025, které připouští pokračování pořizování územního plánu, avšak za předpokladu aktualizace Návrhu rozhodnutí o námitkách a Návrhu vyhodnocení připomínek dle připomínek určeného zastupitele. Následně tedy pořizovatel upravil Návrhy dle požadavků a dne 25.08.2025 získal k Návrhům souhlas. Vzhledem k úpravě Návrhů pořizovatel dopisem č.j. METR 13521 ze dne 25.08.2025 vyzval v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad o opakované zaslání písemných stanovisek k upraveným Návrhům. Po řádném uplynutí lhůty pořizovatel vyhodnotil uplatněná stanoviska (dotčené orgány uplatnily v zásadě totožná stanoviska). Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona byly příslušný orgán a úřad ochrany přírody požádáni o uplatnění stanoviska na základě vyhodnocení stanovisek a návrhů – pro případnou úpravu nebo doplnění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Příslušná stanoviska neuplatňovala požadavky na vyhodnocení vlivů upraveného návrhu na životní prostředí ani území Natura 2000.

Při vyhodnocení výsledků projednání došlo k podstatné úpravě návrhu a z toho důvodu bylo nutné provádět opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Dne 07.01.2026 pořizovatel zpracovateli zaslal výzvu k upravení návrhu pro opakované veřejné projednání územního plánu Domanín.

Pořizovatel dále uvádí, že 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 územně plánovací dokumentace postupováno dle dosavadních právních předpisů. Současně bylo dne 19.05.2026 pořizovateli doručeno sdělení obce o změně zpracovatele územně plánovací dokumentace – nově je zpracovatelem územního plánu společnost UPLAN s.r.o.

Upravený návrh územního plánu včetně vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce (elektronické i kamenné) obecního úřadu Domanín a na úřední desce (elektronické i kamenné) Městského úřadu Třeboň. Opakované veřejné projednání s odborným výkladem se konalo dne 21.07.2026 v 15:00 hod. ve Společenském centru Domanín (Domanín 101). Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu opakovaného veřejného projednání byl pořízen písemný záznam, který je

součástí spisového materiálu. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání. V zákoně stanovené lhůtě nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky, k návrhu byla zaslána pouze bezrozporná stanoviska.

Následně bylo projektantem a pořizovatelem doplněno odůvodnění a návrh Územního plánu Domanín byl předložen zastupitelstvu obce Domanín k vydání. Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Domanín návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek a návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné územní plán schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Domanín vydává Územní plán Domanín 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 nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Územní plán Domanín bude vydán formou opatření obecné povahy. Nabytí účinnosti Územního plánu připadá na 15. den od vyvěšení veřejné vyhlášky o vydání Územního plánu Domanín na úřední desce obce Domanín. Územní plán nabývá účinnosti za předpokladu současného zveřejnění Územního plánu Domanín.

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

b) 1. vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou ČR dne 28. 8. 2024. Změna č. 1a územního rozvojového plánu nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026, změna č. 2 nabyla účinnosti 26. 8. 2026.

Řešené území bylo prověřeno z hlediska požadavků a záměrů vyplývajících z územního rozvojového plánu, zejména z hlediska vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury celostátního významu, územních rezerv, požadavků na koordinaci využívání území a dalších republikových záměrů. Správního území obce se nedotýkají žádné záměry. Bylo ověřeno, že změna územního plánu není v rozporu s územním rozvojovým plánem. Navrhované řešení respektuje republikové priority a požadavky na koordinaci využívání území v širších územních souvislostech a nevytváří střety s veřejnými zájmy chráněnými územním rozvojovým plánem.

V případě řešeného území nevyplývají z územního rozvojového plánu žádné další konkrétní požadavky, které by bylo nutné v územním plánu řešit. Územního plánu je v souladu s územním rozvojovým plánem, v platném znění.

b) 2. vyhodnocení souladu návrhu 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. Změna č. 9 byla schválena usnesením vlády č. 64 ze dne 29. 1. 2025. Změna č. 8 byla schválena usnesením vlády č. 633 ze dne 27. 8. 2025.

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací a změn (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Domanín **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.
- plochy technické infrastruktury, která má 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 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. Územní plán 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 shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

PÚR dále stanovuje **celostátní priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce a jsou respektovány návrhem územního plánu, 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,*
- *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,*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel,*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území,*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek,*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích, vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti,*
- *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,*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajišťovat ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace s cílem účelného využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území,*
- *20 chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření,*
- *20 respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu,*
- *20 vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního,*

- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů,
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení 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,
- 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,
- 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) centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty,
- 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, jeli-to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně; u stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území; 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),
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; při vymezení nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu; 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, pěší),
- 24a na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému

zhoršování stavu; v územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo; vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení; vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů,

- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim 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; při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami,*
- *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,*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury; vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami; stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech,*
- *28 zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství; vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků; návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností; při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství,*
- *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, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí; zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který*

bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území; s ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné,

- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti; je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod; při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu,*
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik,*
- *31a prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.*

Návrh územního plánu Domanín je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyla účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9, dne 14. 7. 2023 nabyla účinnosti aktualizace č. 11, dne 19. 1. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 4a, dne 18. 7. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 13, dne 9. 10. 2025 nabyla účinnosti aktualizace č. 4b. Dále nabyt dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území obce Domanín je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též „ZÚR“, „zásady územního rozvoje“ či „zásady“).

Správní území obce Domanín není přímo dotčeno žádnou rozvojovou oblastí či rozvojovou osou vymezenou v zásadách. Dle dostupných informací a po prostudování politiky není předpoklad, že řešené území bude zasaženo nad/regionálními prvky územního systému ekologické stability, plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice.

ZÚR upřesňují vymezení republikové **specifické oblasti SOB9** a potvrzují, že obec Domanín je její součástí – více k oblasti viz odůvodnění PÚR.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění všech jejich aktualizací (dále jen “ZÚR”) jsou v souladu s návrhem územního plánu takto:

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:**

- 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 a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- 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;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucích k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, a preferuje pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami;
- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod, území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, protože podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- zabezpečuje rozvoje cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, neboť vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, sportovních aktivit a rekreace včetně vytváření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení propustnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci venkovských oblastí, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel**:

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, neboť podporuje rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a příznivý urbanistický rozvoj posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožňuje i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž zároveň zohledňuje přírodní hodnoty daného území;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posiluje sociální soudržnost obyvatelstva, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch;
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a předchází negativním vlivům suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, a dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, které podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovuje koncepci v územním plánu a tím eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí, a vytváří podmínky pro asanaci devastovaných území a odstranění starých ekologických zátěží v území;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území se **nedotýká** žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu vymezených v ZÚR.

Řešené území **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající ze **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko** jelikož návrh územního plánu:

- podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinuje ochranu přírodních hodnot se zájmy na rozvoj socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a rozvoj turistiky a cestovního ruchu;
- nepřipouští nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků;
- stanovuje podmínky pro citlivé využívání rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a nachází rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy;
- podporuje řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména cyklistiky a vodní turistiky a podporuje řešení, které citlivě využívá a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporuje zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- zohledňuje podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev.

Správní území obce **nezasahují** žádné plochy a koridory veřejné technické infrastruktury, žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu ani ploch územních rezerv vymezené v ZÚR.

Správní území obce **nezasahují** žádné prvky **územního systému ekologické stability** vymezené v ZÚR na nadregionální a regionální úrovni.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněném území, v evropsky významné lokalitě a ptačí oblasti;
- respektuje cílovou charakteristiku krajiny rybníční, a 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 funkce 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;
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů;
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití;
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahujícího do širšího území Rožmberské rybníční soustavy;
- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje;
- 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;
- vytváří podmínky pro zařazení Rožmberské rybníční soustavy do seznamu památek UNESCO;
- vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj území s nesporným krajinářským potenciálem.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území;

- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního, ruchu neboť rozvíjí doprovodnou infrastrukturu pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizuje nové cykloturistické stezky a podporuje tvorbu produktů prodlužující sezónnost v regionu.

Návrh územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční**, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybníční soustavu;
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vody;
- 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 v návrhu ÚP 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 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 sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba 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 stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření**.

Návrh Územního plánu Domanín je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 4. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLLENÍ

Obec Domanín se nachází zhruba 4 km jižně od města Třeboně a tvoří jej pouze jedno spojitě katastrální území Domanín u Třeboně. Domanín je kompaktní sídlo s místní částí Vrchy, kterou je správní území obce Domanín spojeno se správním územím města Třeboň. Ve správním území je evidováno 124 domů s číslem popisným a celkovým počtem 387 obyvatel (stav dle ČSÚ k 1.1.2017). Obec Domanín spadá pod obec s rozšířenou působností Třeboň.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Správním územím obce Domanín prochází komunikace II/155 v ose Třeboň - Borovany. V sídle Domanín se na tuto komunikaci západně napojuje komunikace III/1469 ve směru Spolí (Libín, Vlkovice, Zvíkov). Jižním směrem se z komunikace II/155 napojuje komunikace

III/15515 ve směru Kojákovice (Hrachoviště, Kramolín, Jílovce). Poměrně významná komunikace je propojka napojující se na komunikaci III/15515 pod areálem zemědělské výroby směrem na Branou po hrázích rybníků Prostřední a Děkanec.

Železnice správním územím neprochází – nejbližší vlaková stanice Třeboň lázně je cca 5 km severně od sídla Domanína.

V místní části Vrchy – mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět – je plocha pro přistávání ultralightů, evidovaná jako nouzová přistávací travní plocha pro lehká letadla.

Vodní doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Obec Domanín má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu s vlastními zdroji vody, na který je napojena i sousední obec Branná. Chatová osada u rybníka Svět v místní části Vrchy je napojena na vodovodní řad města Třeboň.

V obci Domanín je vybudována jednotná kanalizační síť zakončena centrální čistírnou odpadních vod severovýchodně od sídla Domanín. V místní části Vrchy je vybudována oddílná kanalizace s přečerpáním odpadních vod do kanalizace města Třeboň.

Dodávku elektrické energie do obce Domanín zajišťuje venkovní vedení VN 22 kV vedené z hlavního napájecího rozvodného bodu Lipnice 110/22 kV, které dále pokračuje k místní části Vrchy a také do Třeboně. Z Domanína je vedena kmenová linka západně do obce Spolín, Libín, Lišov, atd.

Správní území obce Domanín není plynofikováno.

Komunikační síť je v obci zajišťována pomocí rozvodu telefonní sítě Telefonica O2, a.s. ze správního území města Třeboň.

Občanské vybavení

Blízkost Třeboně a velký rekreační potenciál oblasti Třeboňska předurčuje správní území obce Domanín k podnikatelským aktivitám, zejm. k ubytování. Ve správním území obce jsou evidovány desítky ubytovacích zařízení, do kterých se sjíždějí návštěvníci nejen z České Republiky.

Do školských, obchodních a zdravotních zařízení dojíždějí obyvatelé Domanína do nedaleké Třeboně. Za rozvinutějšími službami a za pracovními příležitostmi pak určitá část obyvatel obce dojíždí rovnou do krajského města České Budějovice, které je od Domanína vzdáleno pouze 30 km.

USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

Správní území obce se rozkládá ve střední části Třeboňské pánve. Mikroklima území je ovlivňováno rybníkem Opatovický a rybníkem Svět, který se nachází v sousedním správním území města Třeboně. Na jižní část správního území zasahuje lesní komplex navazující na lesní masív Zámeckého polesí.

Správním územím obce neprochází nadregionální a regionální územní systém ekologické stability vymezený v zásadách územního rozvoje. Se všemi samosprávnými celky, kterými jsou město Třeboň, obec Libín a Jílovce, resp. s jejich platnými ÚPD, bylo vymezení ÚSES dále koordinováno z důvodů zajištění vzájemné provázanosti.

Návrh územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

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. 6 – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, č. 12 – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro které 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 hodnotné zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- 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 pestrout 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 pestrout 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 krajiny respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť:

- cílem územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;

v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;

- územní plán 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, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje;

návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů, hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;

- při řešení návrhu územním plánem orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;

zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s obhájením všech veřejných zájmů plynoucích z limitů využití území;

- cílem územního plánu je ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, dále vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;

ve správním území obce byly identifikovány všechny určující hodnoty území, které byly následně v návrhu územního plánu popsány, a dle jejich charakteru byla stanovena ochrana těchto hodnot, dále byla jasně určena základní koncepce území, která se ztotožňuje s charakterem správního území obce a rozvojovým potenciálem obce, celé území bylo podrobeno prostorové analýze, jejímž výstupem bylo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek využití území, jenž zajišťují hospodárné a racionální využívání území a ochranu území z hlediska všech základních složek života obyvatel území;

- územní plán konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoliv;

v návrhu územního plánu je v podmínkách využití území v nepřipustném využití jasně stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť územní plán zejména:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro které je jasně stanovena koncepce ochrany v kapitole b)2. výrokové části;
- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, kdy v návrhu územního plánu byl stávající stav v území a jednotlivé rozvojové plochy prověřeny s ohledem na veškeré limity využití území a s uvážením všech veřejných zájmů;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž se snaží návrh územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, kdy je kladen důraz zejména na racionální funkční uspořádání krajiny a „měkkého“ přechodu sídla do volné krajiny;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymezováním rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;
- v územním plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž se projednává souběžně v procesu pořizování návrhu územního plánu Domanín.

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

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), 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 č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy s rozdílným způsobem dále podrobněji členěny na plochy bydlení – venkovské; plochy bydlení – residenční; plochy bydlení – bytové domy; plochy rekreace – hromadná, plochy občanského vybavení – sport, plochy občanského vybavení – hřbitov kostel; plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň a plochy zemědělské - specifické.

Dále byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 v územním plánu stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19. Jedná se o plochy lázeňského komplexu; plochy zeleně soukromé; plochy rozhledny. K vymezení těchto ploch, bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti specifického využití území. Pro takovéto funkční charakteristiky ploch neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501, a proto byly vymezeny zcela nové druhy ploch, které více odpovídají charakteru řešeného území.

Územní plán Domanín se zpracovává na celé správní území obce Domanín (kód obce 562840), tedy v rozsahu katastrálního území Domanín u Třeboně (kód k. ú. 630586).

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. 1 této přílohy vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce 2 této přílohy vyhlášky, „pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje“, byly použity všechny kapitoly, kromě kapitoly „vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“. Všechny použité kapitoly jsou účelné pro zajištění kvalitního zpracování koncepce územního plánu Domanín.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1 : 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

Územní plán Domanín neobsahuje výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jelikož nedošlo k vymezení ploch ani koridorů, pro umístění veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření, veřejných prostranství, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo.

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

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

Stanoviska uplatněná dotčenými orgány ke společnému jednání:

1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II		06.06.2018
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, posoudilo dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, návrh územního plánu Domanín a nemá k němu z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství žádné podmínky.		- bez připomínek
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví		28.05.2018
S návrhem územního plánu Domanín souhlasíme. Odůvodnění: Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno v rámci společného jednání o návrhu změny územního plánu stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.		- bez připomínek
3. Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku		03.07.2018
V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona a po prověření u odborných garantů Ministerstva Vnitra ČR, Vám sděluji, že v návrhu Územního plánu Domanín a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky.		- bez připomínek
4. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmu		04.07.2018
Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a) - OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice , které je nutno respektovat. Výstavba rozhledny v ploše označením Z13 – RO1 bude projednána s MO ČR. Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v OP radiolokačního prostředku Třebotovice.“		- jev ÚAP bude doplněn do textové i grafické části odůvodnění
5. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví – ZPF		11.07.2018
Orgán ochrany zemědělského půdního fondu NESOUHLASÍ s návrhem územního plánu Domanín. Orgán ochrany ZPF hodnotil předložený návrh ÚP především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Podle uvedených ustanovení zákona je m.j. nutno pro nezemědělské účely používat především nezemědělskou půdu, půdu horší kvality, navrhopat k odnětí jen nejnutnější plochu a		- vyhodnocení nesouhlasného stanoviska nahrazuje dohoda MMR a MŽP

zodpovědět takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. Na tuto skutečnost upozornil zdejší orgán ochrany ZPF již ve svém stanovisku k zadání.

Návrh územního plánu Domanín vymezuje celkem 23 zastavitelných ploch s předpokládaným záboru zemědělské půdy v rozsahu cca 92 ha. Největší zábor půdy je navržen pro uvažovaný záměr lázeňského komplexu včetně veřejných prostranství (celkem zhruba 60 ha) a dále pro plochy pro bydlení, které představují zábor 24,22 ha pro čisté bydlení a dalších 3,39 ha pro funkci smíšenou obytnou.

1. Krajský úřad posuzoval nejprve rozsah požadavků na bytovou zástavbu, a to s využitím dat Českého statistického úřadu. Požadovaný rozsah zastavitelných ploch vyhodnotil vzhledem k velikosti a charakteru sídla, demografickému vývoji a současnému rozvoji obce jako nepřiměřený. Ustanovení § 4 zákona ukládá povinnost hospodárného nakládání se zemědělskou půdou a omezování záborů půdy na nejnutnější plochu. Nezbytnost navrhovaného záboru půdy musí být zdůvodněna způsobem, který vyžaduje zákon o ochraně ZPF. Návrh územního plánu obsahuje sice kapitolu demografie, podle jejíž prognózy lze určit potřebné plochy pro bydlení, ale odůvodnění předpokládané potřeby zastavitelných ploch pro výstavbu se v tomto případě o tyto údaje neopírá. Zdrojem dat pro výpočet potřeby bytů jsou pravděpodobně souhrnné údaje o rekonstrukci a výstavbě domů za období 2001 - 2011 uvedené ve vložené tabulce, podle které bylo v tomto období zrekonstruováno a postaveno 155 domů. Z tohoto souhrnného údaje je odvozena výstavba cca 15 RD za rok, což je evidentně údaj nepřesný a zavádějící, a proto ho nelze použít pro řádné odůvodnění potřeby nových ploch pro bydlení v obci. Pro porovnání potřeby bytů uvádíme, že v obci Domanín je dle údajů ČSÚ 124 domů a v posledních 5 ti letech (2013 - 2017) bylo postaveno 12 nových rodinných domů. Z těchto údajů je zřejmé, že výstavba 15 RD každý rok a navržená potřeba 225 rodinných domů pro obec Domanín je naddimenzovaná a nereálná. Navržený rozsah vymezených zastavitelných ploch pro novou výstavbu několikanásobně převyšuje desetiletou plošnou potřebu stavebních pozemků v obci. I kdybychom vzali v úvahu, že počet obyvatel v obci Domanín mírně stoupá a nabídka ploch pro bydlení zahrnuje vždy určitý převis pozemků pro bydlení, hodnotíme požadavky návrhu jako nepřiměřené. Nezbytnost záboru zemědělské půdy pro potřeby obce v rozsahu cca 24 ha pro zastavitelné plochy pro bydlení, jak ukládá § 4 zákona, nebyla prokázána, a proto požadujeme, aby došlo k redukci ploch a k přehodnocení návrhu dle reálných potřeb obce. Skutečnost, že většina zastavitelných ploch je přebírána z dosud platného územního plánu není postačujícím odůvodněním záboru zemědělské půdy podle zákona. Pokud jsou plochy přebírány z původního územního plánu, musí být odůvodněny a vyhodnoceny z pohledu jejich aktuálnosti, potřebnosti a s ohledem na potenciál rozvoje území, stejně tak jako plochy nově zařazené.

Pokud nebude možné na základě výhledové bilance prokázat, že požadovaný zábor ZPF je nezbytný pro rozvoj obce pro období předpokládané platnosti územního plánu, bude nutné přistoupit ke snížení záboru půdy na odůvodnitelný rozsah a některé méně vhodné lokality vyřadit. Z hlediska dodržování základních zásad ochrany zemědělské půdy se jako potenciální plochy k vyřazení jeví především plochy Br-2, Br-3 a Br-4, které jsou odtržené od centrálního sídla.

2. Dále při posuzování lokalit VZ-2 a VZ-3, které svou rozlohou přesahují každá 20 ha, si vyžádal krajský úřad ve smyslu článku II odst. 1 odst. 1 Metodického pokynu odboru lesa a půdy ministerstva ze dne 1. října 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, věznění pozdějších předpisů vyjádření Ministerstva životního prostředí, odboru obecné ochrany přírody a krajiny, které obdržel dne 11.7.2018 s následujícím zněním:

Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny (dále jen „ministerstvo“) obdrželo Vaši žádost ze dne 20. června 2018, č. j. KUJCK 83130/2018 OZZL o vyjádření k návrhu Územního plánu obce Domanín.

Ministerstvo na základě Vaší žádosti vydává vyjádření k záboru zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o výměře nad 20 ha uvedeného v návrhu Územního plánu obce Domanín - verze pro společné jednání (zhotovitel P - atelier JH, s.r.o., 05/2018), které je vydáváno ve smyslu článku II odst. 1 Metodického pokynu odboru lesa a půdy ministerstva ze dne 1. října 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Výše uvedený návrh územního plánu vymezuje 2 rozsáhlé plochy VZ - 2 se zábořem ZPF 22,3437 ha a VZ - 3 se zábořem ZPF 20,4590 ha jako plochy s využitím „veřejné prostranství - veřejná zeleň“

Plocha V Z - 2 je nově vymezenou plochou. Její návrh navazuje na rozvoj obce v souvislosti s výstavbou lázeňského komplexu a její realizace je podmíněna dokončením jeho stavby. Tato plocha veřejného prostranství - veřejné zeleně je napojena na plochy určené v návrhu územního plánu jako plochy bydlení - rezidenční, plochy občanského vybavení a plochy veřejných prostranství.

Plocha V Z - 3 je součástí zastavitelné plochy (lázeňský komplex), jež byla do návrhu územního plánu převzata z platné územně plánovací dokumentace obce Domanín z roku 2006. Na stavbu lázeňského komplexu bylo dle informací uvedených v návrhu územního plánu vydáno v roce 2006 územní rozhodnutí, jehož platnost je opakovaně prodlužována. Z posuzovaného návrhu územně plánovací dokumentace vyplývá, že většina plošné výměry záboru v rámci ploch VZ - 2 a VZ - 3 se nachází na půdě zařazené ve III. třídě ochrany (38,7183 ha), dále se pak zábor nachází na půdách IV. třídy ochrany (4,0844 ha).

Při tvorbě územně plánovací dokumentace je nutné se řídit zásadami ochrany ZPF (viz § 4 zákona). Pořizovatelé a projektanti jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. Přitom dle § 5 zákona musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF je stanoven v Příloze č. 3 Vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF (dále jen „vyhláška“). V návrhu změny územního plánu toto vyhodnocení v podobě Přílohy č. 3 vyhlášky je obsaženo, nicméně v něm chybí údaje požadované v bodě 2.3. a 2.6. Přílohy č. 3 vyhlášky.

Na základě prostudování předloženého návrhu Územního plánu Domanín sdělujeme, že vněm byly shledány nedostatky spočívající v absenci informací v odůvodnění a ve vyhodnocení požadovaných záborů půdy na ZPF související s vymezením výše uvedených ploch V Z - 2 a VZ - 3.

Konkrétně:

1. Informace, zda pro nezemědělské účely není možno použít především nezemědělskou půdu a další plochy uvedené v § 4 odst. 1 zákona.
2. Zdůvodnění nezbytnosti konkrétního plošného rozsahu záboru ZPF, který je navrhován, respektive zdůvodnění, které bude jasně uvádět, proč se jedná jen o nejnutnější plochu ZPF (viz § 4 odst. 1 písm. d) zákona), a to u obou řešených ploch.

Například zdůvodnění potřeby nového lázeňského střediska, a to s ohledem na skutečnost, že ve vzdálenosti necelých 5 km se nachází jiný lázeňský komplex v Třeboní atd.

3. U plochy V Z - 3 je požadováno:

a) Doplnit informaci, z jakého důvodu nekoresponduje plocha vyhodnoceného navrhovaného řešení v předešlých územně plánovacích dokumentacích o výměře 20,1017 ha s plochou uvedenou v současném návrhu územního plánu o výměře 20,4590 ha (viz tabulka Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, na str. 128 textové části návrhu územního plánu).

b) Z textové části návrhu územního plánu není zřejmé, jaké navrhované plochy

jsou již zahrnuty v územních rozhodnutích ze dne 15. 4. 2006 a ze dne 21. 2. 2005 a dále chybí informace, zda jejich závaznou součástí je souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF vydaný dle ustanovení § 9 zákona jako závazné stanovisko. S ohledem na výše uvedené požadujeme doplnit: - údaje o velikosti a typu ploch, jež jsou součástí výše uvedených územních rozhodnutí, - informace o souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF ve vztahu k navrhované ploše. Vzhledem k chybějícím informacím nebylo možné řešené plochy posoudit z hlediska splnění zásad ochrany ZPF uvedených v ust. § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Zároveň nebylo naplněno ustanovení § 5 odst. 1 zákona. Z výše uvedených důvodů ministerstvo nesouhlasí s vymezení plochy VZ - 2 a VZ - 3 v návrhu Územního plánu obce Domanín. 3. Jako další nevhodné lokality z hlediska zásad ochrany zemědělské půdy byly vyhodnoceny navržené plochy občanského vybavení OV-1 a OV-2 (3.3 ha) včetně plochy veřejného prostranství VZ-1. Tyto rozvojové záměry mohou být realizovány až po dokončení stavby lázeňského komplexu. Jedná se o území, které je v současné době zemědělsky využíváno jako orná půda s pozemky zařazenými převážně do III. třídy ochrany, kde byly provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti. Odůvodnění návrhu předmětných rozvojových ploch občanského vybavení a veřejného prostranství uvedené v dokumentaci považujeme za nedostatečné, neprokazující nezbytnost záboru v navrženém rozsahu ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, a proto s tímto zábořem nelze souhlasit. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem a k jejímu odnětí pro nezemědělské využití by mělo docházet pouze v nezbytných a řádně odůvodněných případech, které naplňují základní zásady ochrany ZPF stanovené v § 4 zákona. Ustanovení § 4 zákona ukládá povinnosti hospodárního nakládání se zemědělskou půdou a omezování jejího odnětí na nejnutnější plochu. Při územně plánovací činnosti je nutno se touto zásadou řídit. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu po posouzení návrhu územního plánu Domanín konstatuje, že předmětný návrh nerespektuje zcela základní zásady a podmínky kvalitativní a kvantitativní ochrany ZPF a žádá pořizovatele ÚP o přehodnocení a úpravu návrhu tak, jak je výše uvedeno. Po provedené úpravě ÚP bude návrh znovu posouzen a ve smyslu § 5 odst. 2 zákona bude vydáno stanovisko.	
--	--

6. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, oddělení památkové péče 12.07.2018	
Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče vydává tímto podle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění následující stanovisko, že zastavitelné plochy Z2 a Z3 (rezidenční bydlení Br, občanské vybavení OV a veřejná zeleň Vz) požaduje z řešení návrhu vyloučit. Odůvodnění: V řešeném území (správní území Obce Domanín) se z hlediska státní památkové péče nachází Schwarzenberská pohřební kaple s parkem, součást národní kulturní památky Zámek Třeboň, ochranné pásmo městské památkové rezervace Třeboň, nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a jedná se rovněž o území s archeologickými nálezy. V bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází národní kulturní památka Rožmberská rybníční soustava, jmenovitě její nedílná součást rybník	- vyhodnocení nesouhlasného stanoviska nahrazuje dohoda MMR a MŽP

Svět. Ochranné pásmo je zřizováno za účelem ochrany vnějšího obrazu památky a jejího prostředí před případnými vlivy z nejbližšího okolí a rušivými zásahy v území, které je vymezeno tímto ochranným pásmem. Ochranné pásmo je tak určeno pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území ochranného pásma a proto památková péče v územích ochranných pásem sleduje zejména působení navrhovaných staveb ve vztahu ke kulturním hodnotám v území, zda a jakým způsobem by jejich případné realizace mohly ovlivnit např. blízké a dálkové pohledy na předmět ochrany a jeho okolí. Dle podmínek ochrany, které jsou pro území ochranného pásma stanoveny, na základě bodu II. odst. 2 a) zvýšená ochrana hodnot městské památkové rezervace spočívá, mimo jiné, zejména ochraně přírodně krajinných hodnot, krajinářských prvků, vodotečí a vodních ploch. Předkládané řešení spočívající v situování nových zastavitelných ploch ve volné krajině ochranného pásma se tak dostává do rozporu s tímto bodem podmínek ochrany, neboť zastavitelné plochy jsou navrhovány do bezprostřední blízkosti obou výše uváděných národních kulturních památek a případná realizace by výrazně ovlivnila přírodní i krajinný rámec. Zároveň je potřeba vzít v úvahu, že předmětné plochy jsou situovány na území předpokládané krajinné památkové zóny „Třeboňská rybníční krajina“. Návrh na prohlášení krajinné památkové zóny je podložen dlouhodobým poznáním kulturněhistorických hodnot území, které je pro tuto zónu vymezeno. Účelem vyhlášení navrhované krajinné památkové zóny je zvýšená ochrana kulturně historických hodnot souvislého území v okolí města Třeboně, jehož obraz je plně určen historickými rybníkářskými díly, jako zcela specifického fenoménu kulturně-historického dědictví nejen Jihočeského kraje, ale i v rámci celé České republiky. Projednávání návrhu této krajinné památkové zóny bylo zahájeno a je tedy potřeba k této skutečnosti přihlédnout i při pořizování územně plánovacích dokumentací.	
--	--

7. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví	31.05.2018
1) Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny Souhlasí s návrhem územního plánu Domanín. Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. I) a písm. m) zákona o ochraně přírody a krajiny: V části katastrálního území Domanín u Třeboně, které leží mimo území CHKO. v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“) ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“). Nejbližším prvkem soustavy NATURA 2000 v příslušnosti krajského úřadu je EVL CZ0313123 Stropnice, která je vzdálena vzdušnou čarou cca 8,6 km. Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu územního plánu Domanín toto stanovisko: Uvedený návrh ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu. Odůvodnění: Vzhledem k charakteru koncepcí a navrhovaných záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňované EVL nemůže v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v tomto prvku soustavy NATURA 2000. Krajský úřad pouze upozorňuje, že v části katastrálního území Domanín u Třeboně, které je součástí území CHKO Třeboňsko, se nachází PO CZ0311033 Třeboňsko. 2) Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny Souhlasí s návrhem územního plánu Domanín. Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. d), písm. h) a písm. j) zákona o ochraně přírody a krajiny: Ve předmětném území řešeném návrhem ÚP, v příslušnosti krajského úřadu, se	- bez připomínek

nevyskytuje žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: Na území řešeném návrhem územního plánu Domanín, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního ani nadregionálního významu. Z návrhu územního plánu Domanín je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady. Odůvodnění: Vzhledem k absenci ZCHÚ a prvků ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody lze z návrhu ÚP usuzovat, že nedojde k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody.	
--	--

8. Krajská hygienická stanice		16.05.2018
S návrhem se souhlasí, Souhlas je vázán na splnění takto stanovených podmínek:		
1) Pro plochy SO musí být stanoveny podmínky pro možnost regulace sousedství bydlení (ploch chráněných před nadlimitním hlukem) a provozoven (možných zdrojů hluku). Např. stanovením maximální hranice negativních vlivů.	- bude do návrhu doplněno	
2) V plochách pro OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT - OVš, OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOV, KOSTEL - OVh, VÝROBU A SKLADOVÁNÍ - VS je podmíněně možné bydlení – byt správce, majitele pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů. Text musí být doplněn o podmínku, že bude prokázáno splnění hlukových limitů.	- bude do návrhu doplněno	
Odůvodnění: Dne 16. 05. 2018 bylo na KHS Jč kraje doručeno oznámení o konání společného jednání o návrhu územního plánu Domanín a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území. V návaznosti na novelu zákona Č. 258/2000 Sb., obsahují některé části návrhu územního plánu nesprávnou terminologii v oblasti ochrany před nadlimitním hlukem. Důležité změny z oblasti ochrany před hlukem cit: §77 „(2) V případě, že je v platné územně plánovací dokumentaci uveden záměr, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách, nelze ke stavbě, která by mohla být tímto hlukem či vibracemi dotčena, vydat kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, aniž by u ni byla přijata opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi. Postup podle vety první se nepoužije u záměrů, jejichž součástí je veřejná produkce hudby. (3) Stavební úřad vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo Školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. (4) Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle odstavce 3 do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle odstavce 1 měření hluku provedené podle § 32a a návrh opatření k ochraně před hlukem. Stejnou povinnost má		

žadatel, který hodlá předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy a žadatel o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavbě podle odstavce 3.	
KHS Jč kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví. Podmínky vyplývají ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.	

9. Městský úřad Třeboň, obor životního prostředí		11.07.2018
požadavky z VODNÍHO ZÁKONA: Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem máme následující připomínky. Nová výstavba na rozvojových plochách musí být podmíněná vybudováním odpovídajícího připojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod. Individuální zneškodňování odpadních vod v domovních ČOV je přípustné pouze v odlehlých samotách, nikoliv přímo v obci nebo v lokalitě Vrchy, ať v zastavěném území či v zastavitelných plochách. V textové části Návrhu územního plánu na str. 49 je uvedeno, že „V obci je vybudována jednotná kanalizační síť zakončena centrální čistírnou odpadních vod severovýchodně od sídla Domanín“ ale tato kanalizace nezahrnuje místní část Vrchy. Zde je na jižním okraji stávající zástavby vybudována oddílná kanalizace s přečerpáváním do kanalizace města Třeboně. Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství je potřeba přednostně zasakovat v místě jejich dopadu a vytvořit pro to prostorové podmínky (dostatečně široké zelené pásy podél komunikací pro vytvoření vsakovacího průlehu či příkopu, nebo jiného vhodného přírodně blízkého opatření). U jednotlivých staveb je nutné vytvořit podmínky pro zasakování, využívání, či zadržování a regulované odvádění srážkových vod. V rozvojových plochách by měla být budována oddílná kanalizace pro oddělené odvádění srážkových vod z jednotlivých zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami do vhodného recipientu (vodní toky, rybníky apod.).		- bude prověřeno, popř. doplněno do textové části návrhu

10. Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKOT		28.06.2018
Agentura nesouhlasí s předloženým návrhem Územního plánu Domanín. ODŮVODNĚNÍ: Předložený ÚP Domanín je v zásadním koncepčním rozporu s názorem orgánu ochrany přírody a nerespektuje v dostatečné míře vyjádření Agentury čj. 00955/TR/15 ze dne 08. 07. 2015 podané k zadání ÚP Domanín. Předložený návrh ÚP Domanín v části Vrchy v plné míře (či dokonce s drobnými rozšířeními zastavitelných ploch) přejímá nejen rozsah zastavitelných ploch pro lázeňský komplex východně od silnice 11/155 (Z4), ale i rozsah zastavitelných ploch pro bydlení rezidenční a občanskou vybavenost v území západně od silnice 11/155 (Z2, Z3). Zejména u plochy Z3 (Br-3, Br-4, OV-1, OV-2) se jedná o plošně rozsáhlý průnik zástavby do volné krajiny charakteru satelitu. Vazba těchto rozvojových ploch na lázeňský záměr plánovaný minimálně od roku 1999 není v současné době jasná, protože lázeňský záměr nijak v realizaci nepokročil. Celá situace v této lokalitě je nejasná, vytváří značná rizika pro okolní krajinu a odlišuje se od situace na konci roku 2006, kdy byla obecně závaznou vyhláškou vyhlášována závazná část stávajícího územního plánu obce Domanín. Podle názoru Agentury nelze vyloučit, že nastaly nové skutečnosti a změnily se podmínky, za kterých byla urbanizace této lokality před více než deseti lety plánována. Rozvojový záměr v lokalitě Vrchy byl orgány ochrany přírody v roce 1999 i v současné době vzhledem ke své poloze, charakteru i rozsahu klasifikován jako výstavba nového sídelního útvaru. V základních ochranných podmínkách CHKO uvedených v ust. § 26 odst. 1 písm. f) zákona je uveden zákaz „stavět nové dálnice, sídelní útvary a plavební kanály“. Zatímco pro první etapu záměru zahrnující výstavbu nových lázní (ústřední blok -		- vyhodnocení nesouhlasného stanoviska nahrazuje dohoda MMR a MŽP

sanatorium a další lázeňské domy východně od silnice 11/155) byla udělena výjimka ze zákazu výstavby nového sídelního útvaru rozhodnutím OOP MŽP čj. 100387/99-OOP/4680/99 ze dne 27. 7. 1999, potvrzeným v rozkladovém řízení ministrem ŽP pod čj. IW100034/99, SRK/639/R-924/99 s účinností od 4. 4. 2000, pro další etapy sídelního útvaru západně od silnice 11/155 potřebná výjimka udělena nebyla. Příprava nového územního plánu je optimální moment, kdy je třeba posoudit vývoj první etapy stavebního záměru a plnění podmínek udělené výjimky. V současném návrhu ÚP Domanín představují všechny zbývající záměry druhou etapu sídelního útvaru (v dosavadním ÚPO byla etapizace podrobnější, rozdělení na 4 etapy vycházelo z principu přednostního doplňování zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s komunikací). Pokud by došlo k pozastavení realizace první etapy záměru či ke změně jeho charakteru (nerealizace lázní), základní podmínky výjimky udělené pro první etapu by nebyly splněny a rozhodně by nebyl důvod řešit výjimku pro etapu druhou, ani by neexistoval jiný právní nárok na postup zastavitelných ploch směrem do volné krajiny západně od silnice 11/155. Sám demografický vývoj obce a nabídka zastavitelných ploch v centrálním sídle Domanín rozhodně neodůvodňují nároky na masivní rozvoj nových zastavitelných ploch v části Vrchy. Celkovou koncepci a limity rozvoje území v části Vrchy by měla v současné situaci garantovat obec Domanín a to v kontextu vývoje celého svého správního území. Součástí tohoto procesu by mělo být také objektivní posouzení reálnosti původního záměru a ověření stupně přípravy nových lázní Domanín-Vrchy u Ministerstva zdravotnictví, resp. Českého inspektorátu lázní a zřidel, s jehož souhlasem či doporučením byl celý záměr připravován a který by v rámci svých kompetencí řešil také rozšíření lázeňského místa Třeboň či zřízení nového lázeňského místa Domanín. Agentura tedy požaduje objasnit současnou situaci s rozvojem lázeňství v lokalitě Vrchy a v procesu přípravy územního plánu dořešit potřebné souvislosti mezi lázeňským záměrem a urbanizací dalších částí této lokality. Výstavba dalších částí sídelního útvaru (prakticky novodobého „satelitu“ ve volné krajině CHKO) bez potřebných výjimek by byla v rozporu se zákonem. Bez vyřešení tohoto aspektu je možno upravit pro příští roky návrh ÚP Domanín tak, aby v části Vrchy byly kromě lázeňského záměru v rozsahu platných stavebních povolení (východně od silnice II/155) zakresleny západně od silnice II/155 pouze drobnější zastavitelné plochy v místech, kde je logická a jednoznačně odůvodněná potřeba jejich doplnění a zastavení dosavadního živelného rozvoje (proluky, zahrádkářské kolonie). Agentura proto požaduje zásadní úpravu textové a grafické část územního plánu v tomto duchu. Detailní regulativy u jednotlivých zastavitelných ploch posoudí a doplní Agentura až v další fázi, tj. v rámci stanoviska k upravenému návrhu, po uspokojivém vyřešení výše uvedených zásadních koncepčních rozporů. Tím by se minimalizovala rizika nevratných zásahů do území a do krajinného rázu v této lokalitě v případě, že by došlo k odstoupení od záměru na výstavbu lázní. Jak konstatuje zpráva s vyhodnocením vlivů návrhu ÚP Domanín na udržitelný rozvoj území podle přílohy stavebního zákona (SEA), „celkově působí navržený územní plán na environmentální pilíř spíše negativně“ (str. 107)... <i>Navržený ÚP oslabuje silnou stránku, kterou je harmonicky utvářena krajina s vysokou estetickou hodnotou přírody a krajiny s četnými kulturními a historickými památkami</i>“ (str. 108).	
--	--

DOHODA MMR, MŽP A MK

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“), Ministerstvo kultury (dále jen „MK“) a Ministerstvo životního prostředí (dále jen „MŽP“) posoudila negativní stanoviska dotčených orgánů a žádost pořizovatele o řešení rozporu METR 1886/2019 BrVe ze dne 7. 2. 2019 a dohodly následující:

- 1) V upraveném návrhu ÚP Domanín pro řízení o návrhu (veřejné projednání) mohou být vymezeny plochy, v rozsahu ploch VZ-1 a VZ-2 vymezených v návrhu ÚP Domanín, jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury (např. altánky, posezení, vodní prvky, malá dětská hřiště, aleje, informační tabule apod.), a vyloučí umístění staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše a umístění dalších z pohledu ochrany krajiny nevhodných staveb a zařízení (např. chaty, stavební buňky, mobilní domy, obytné přívěsy apod.)
- 2) Plochy VZ-3 a Z-4 mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.
- 3) Plochy Br-2, Br-3, Br-4, VP-2, OV-1 a OV-2 rovněž mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.
- 4) Pro plochy Z2 a Z3 bude do zadání regulačního plánu doplněn požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín.
- 5) Návrh nového ÚP Domanín převezme a zpřesní z návrhu urbanistické koncepce stávajícího platného Územního plánu obce Domanín podmínky etapizace v lokalitě Vrchy (budou stanoveny minimálně 4 etapy včetně podmínky jejich vzájemné provázanosti).

AD 1

Plochy VZ-1 a VZ-2 jsou v návrhu ÚP Domanín vymezeny jako součást ploch Z2 a Z3, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu a rovněž v rámci etapizace (v souladu s platným územním plánem) je využitelnost ploch Z2 a Z3 podmíněna vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní, na jejichž výstavbu bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby.

Obě plochy byly vymezeny jako plochy veřejné zeleně, tedy jako plochy, které by nebyly součástí ZPF. S tímto vymezením nesouhlasil KÚ ŽP, s poukazem na nadměrný a dostatečně neodůvodněný zábor ZPF.

KÚ PP nesouhlasil s vymezením těchto ploch z důvodu obavy z nedostatečné ochrany národní kulturní památky (dále jen „NKP“) Zámek Třeboň včetně Schwarzenberské pohřební kaple s parkem, NKP Rožmberská rybníční soustava a ochranného pásma městské památkové rezervace Třeboň.

Po dlouhé diskusi a zvážení všech okolností dospěly strany dohody k závěru, že rozpor lze řešit tak, že plochy VZ-1 a VZ-2 budou vymezeny jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, čímž bude zohledněn veřejný zájem hájený KÚ ŽP.

Připuštění umožnění výsadby krajinné a ochranné zeleně, umísťování staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury a prvků drobné a krajinné architektury umožní realizaci staveb, které budou mít na tvorbu krajiny a ochranu památkových hodnot v území pozitivní vliv. Vyloučení umísťování staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše zajistí ochranu veřejných zájmů hájených KÚ PP tj. toto vyloučení je z důvodů veřejného zájmu na ochraně ZPF a veřejného zájmu na ochraně NKP Zámek Třeboň (včetně Schwarzenberské pohřební kaple s parkem), připravované NKP Rožmberská rybníční soustava a ochranného pásma městské památkové rezervace Třeboň. Regulace navrhovaná v daných plochách nebude mít zásadní vliv na předpokládaný rozvoj obce.

AD 2

Plochy VZ-3 a Z4 jsou plochy, které byly takto vymezeny již v platném Územním plánu obce Domanín a jsou limitovány pravomocnými rozhodnutími o umístění stavby a odnětí ze ZPF.

V této souvislosti strany dohody zvažovaly, zda byly naplněny podmínky § 4 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména zda se změnila podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno (např. změna právního předpisu), a dospěly ke shodě, že takovou změnu podmínek nelze jednoznačně doložit.

V zájmu zajištění právní kontinuity a práv nabytých v dobré víře (vydáno územní rozhodnutí) a s ohledem na možnost uplatnění požadavků na náhradu za změnu v území (§ 102 stavebního zákona), dospěly strany dohody k závěru, že plochy VZ-3 a Z4 budou v návrhu ÚP Domanín vymezeny dle návrhu pro společné jednání.

AD 3

Plochy Br-2, Br-3, Br-4, OV-1 a OV-2 jsou plochy, které byly v obdobné podobě vymezeny již v platném územním plánu obce a v návrhu ÚP Domanín jsou vymezeny jako součást ploch Z2 a Z3, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu a rovněž v rámci etapizace (v souladu s platným územním plánem) je využitelnost ploch Z2 a Z3 podmíněna vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní, na jejichž výstavbu bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby. Zadání regulačního plánu bude respektovat bod 4 a 5 výrokové části dohody, čímž bude zajištěna kontinuita již v minulosti stanovených podmínek pro využití území.

Nesouhlas s jejich vymezením opírají dotčené orgány o argument, že se jedná o plochy naddimenzované, odtržené od jádra obce Domanín a v případě, že by došlo k uvolnění výstavby na těchto plochách, měla by negativní vliv na jimi hájené veřejné zájmy.

Nesouhlas s vymezením ploch Z2 a Z3 opírají KP ŽP a AOPK o skutečnost, že v době, kdy byla z jejich strany vydána příslušná rozhodnutí či souhlasná stanoviska, byla jiná skutková situace a jiný náhled na předmět ochrany jimi hájený (viz např. nově schválený Plán péče o CHKO Třeboňsko na období 2018-2027).

Rovněž v tomto případě strany dohody zvažovaly, zda byly naplněny podmínky § 4 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména zda se změnilly podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno (např. změna právního předpisu), a dospěly ke shodě, že takovou změnu podmínek nelze doložit.

V zájmu zajištění právní kontinuity a legitimního očekávání a s ohledem na možnost uplatnění požadavků na náhradu za změnu v území (§ 102 stavebního zákona), dospěly strany dohody k závěru, že plochy Br-3, Br-4, OV-1 a OV-2 budou v návrhu ÚP Domanín vymezeny v podobě ke společnému jednání. V této souvislosti bylo též zvažováno, zda u těchto ploch uplynula pětiletá lhůta ve smyslu § 102 odst. 3 věta první stavebního zákona, která by znemožnila uplatňovat náhradu podle § 102 odst. 2 stavebního zákona. Při této úvaze dospěly strany dohody k závěru, že tyto plochy jsou již dnes podmíněny etapizací, která neumožňuje tyto plochy zastavět do doby vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní. Z tohoto důvodu výše uvedená pětiletá lhůta začne běžet až od okamžiku, kdy bude reálně možné danou plochu zastavět.

AD 4

Stávající platný Územní plán obce Domanín byl zpracován v přílišné podrobnosti, kterou však nově navržený ÚP Domanín dle současné legislativy již obsahovat nemůže. Z toho důvodu byly vypuštěny plochy veřejné zeleně č. 42, 49, 52, 57 a 61 bez náhrady s tím, že využití ploch bude prověřeno v regulačním plánu. Z tohoto důvodu je nezbytné doplnění zadání regulačního plánu o požadavek na vymezení minimálně stejné plochy veřejné zeleně, který směřuje k naplnění podstaty § 25 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, kdy je možné využívat území CHKO pouze způsobem, který udržuje, případně zlepšuje přírodní stav tohoto území, a tak, aby byly zachovány a vytvářeny jeho optimální ekologické funkce.

AD 5

Jednou ze zásadních podmínek udělení výjimky ze zákona o ochraně přírody a krajiny bylo stanovení vazby nově vzniklého sídelního útvaru nejprve na dokončení výstavby lázeňského komplexu. Platná výjimka ze základních ochranných podmínek CHKO, resp. zákazu uvedeného v § 26 zákona o ochraně přírody a krajiny byla udělena pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy pro I. etapu záměru, kdy využívání zastavitelných ploch západně od silnice 11/155 je možné až po realizaci I. etapy, přičemž je nezbytná etapizace vycházející z principu přednostního doplňování zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s komunikací. *Ve stávajícím platném Územním plánu obce Domanín je v návrhu urbanistické koncepce uvedeno „Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří I. etapu, II. až IV. etapu výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní - tj po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující etapa - bude povolena po vyčerpání cca 60% ploch předchozí etapy. “*

Dohoda, s přihlédnutím k platné výše uvedené výjimce, požaduje, aby výše uvedená etapizace byla i v novém územním plánu zachována minimálně ve stejném rozsahu. Dále předpokládá, že bude pro plochy Z2 a Z3 etapizace navržena tak, aby docházelo k zastavování západně od silnice II/155 přednostně doplňováním zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s pozemní komunikací. Účelem je, aby bylo zabráněno živelné výstavbě příměstského satelitu. Přírodně a krajinářsky hodnotné území by mělo být využito pro účely zástavby jen v míře nezbytně nutné. Z tohoto důvodu může být stanoveno více etap (více než 4) postupného využívání zastavitelných ploch. Podmínkou rozvoje výše uvedených ploch musí být povolení užívání hlavního lázeňského objektu v ploše Z4, a to včetně řešení vzájemné provázanosti jednotlivých etap (následující etapa bude povolena po vyčerpání cca 60% ploch předchozí etapy).

Návrh ÚP bude zpracovatelem dle dohody upraven:

1) V upraveném návrhu ÚP Domanín pro řízení o návrhu (veřejné projednání) mohou být vymezeny plochy, v rozsahu ploch VZ-1 a VZ-2 vymezených v návrhu ÚP Domanín, jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury (např. altánky, posezení, vodní prvky, malá dětská hřiště, aleje, informační tabule apod.), a vyloučí umístění staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše a umístění dalších z pohledu ochrany krajiny nevhodných staveb a zařízení (např. chaty, stavební buňky, mobilní domy, obytné přívěsy apod.)

2) Plochy VZ-3 a Z-4 mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.

3) Plochy Br-2, Br-3, Br-4, VP-2, OV-1 a OV-2 rovněž mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.

4) Pro plochy Z2 a Z3 bude do zadání regulačního plánu doplněn požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín.

5) Návrh nového ÚP Domanín převezme a zpřesní z návrhu urbanistické koncepce stávajícího platného Územního plánu obce Domanín podmínky etapizace v lokalitě Vrchy (budou stanoveny minimálně 4 etapy včetně podmínky jejich vzájemné provázanosti).

Po úpravě návrhu bude zahájeno řízení o návrhu ÚP Domanín dle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

Stanoviska uplatněná dotčenými orgány k veřejnému projednání:

1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II	29.06.2021
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 25.05.2021 návrh územního plánu Domanín. Vzhledem k faktu, že v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území, chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje, dobývací prostory ani svahové nestability a sesuvy, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, k předloženému návrhu žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	- bez připomínek

2. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního stavebního dozoru	11.06.2021
Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany , v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. I. souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. II. uplatňuje připomínku	

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Další vymezená území Ministerstva obrany – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení /OP RLP/ jsou v textu i v koordinačním výkresu zpracovány a musí být i nadále stabilizovány. Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Územního plánu Domanín souhlasíme. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Ad I - Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u částí řešení, které byly od společného jednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD. Ad II - Ministerstvo obrany požadovalo zpracování jeho výše uvedeného vymezeného území v rámci vyjádření k návrhu zadání ÚPD a dále v rámci vydaného stanoviska k návrhu ÚPD při společném projednání. Vzhledem k tomu, že toto zpracování uvedeného vymezeného území MO nebylo pořizovatelem respektováno a s MO projednáno, Ministerstvo obrany opětovně důrazně požaduje nápravu v zájmu deklarace správnosti vydaného právního stavu (úplného znění) ÚPD obce. Uplatněné zájmy Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o důsledné vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.	- v koordinační výkres v návrhu pro veřejné projednání bylo na základě požadavků dotčeného orgánu doplněno, že „celé správní území obce je situováno v OP radiolokačního prostředku České Budějovice. - v koordinační výkres v návrhu pro veřejné projednání bylo na základě požadavků dotčeného orgánu doplněno, že „celé správní území obce je situováno v OP radiolokačního prostředku České Budějovice. Pořizovatel shledává výše uvedený text za dostatečný a je z něho zřejmé, že v navazujících řízeních bude nutné stanovisko MO při povolování staveb uvedených v § 175 stavebního zákona. Přepisování legislativy do ÚPD není účelné. Bude řešeno
--	--

	v navazujících řízeních, tak jak ukládá stavební zákon.
--	---

3. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče – odd. památkové péče 21.06.2021	
Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče (dále jen Krajský úřad), jako místně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, vydává, dle ustanovení § 154 zákona číslo 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle ustanovení § 28 odst. 2 písm. c) zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), v přenesené působnosti ve smyslu ustanovení § 42a zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu Domanín, zpracovatel P - atelier JH s.r.o., Nádražní 249/II, 377 01 Jindřichův Hradec, Petr Vlášek, Ing. Vlastimil Smítka, Ing. Simona Toupalíková, ze září 2020, jehož pořizovatelem je Městský úřad Třeboň, následující s t a n o v í s k o : V dané věci o návrhu Územního plánu Domanín byla ve fázi po společném jednání vydána „Dohoda o řešení rozporu“ MMR č.j. 7078/2019-81-2 uzavřená mezi stranami dohody MMR, MŽP a MK ve smyslu stavebního zákona, účinná od 18. 7. 2019. Závěry výše uvedené dohody byly akceptovány a do upravené ÚPD zapracovány. Veřejné projednání bylo svoláno o návrhu ÚP Domanín s konáním dne 1. 7. 2021. K předloženému návrhu územního plánu Domanín nemá Krajský úřad po prostudování připomínky.	- souhlasí bez připomínek

4. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí 28.06.2021	
1. Podle § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech: K částem řešení, které byly od společného jednání změněny, nemáme připomínky. 2. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem pouze upozorňujeme, že nová výstavba na rozvojových plochách musí být podmíněná vybudováním odpovídajícího připojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod. Individuální zneškodňování odpadních vod v domovních ČOV nebo akumulčních jímkách je přípustné pouze v odlehlých samotách, nikoliv přímo v obci či v lokalitě Vrchy, ať v zastavěném území či v zastavitelných plochách. Pro zasakování srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství je potřeba vytvořit prostorové podmínky (šířka uličního prostoru musí umožnit umístění dostatečně širokého zeleného pásu pro vsakovací průleh či příkopu, nebo jiné vhodné přírodě blízké opatření umožňující vsak). V rozvojových plochách by měla být budována přednostně oddílná kanalizace pro odvádění srážkových vod do vhodného recipientu (vodní toky, rybníky apod.). 3. Podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je na území CHKO Třeboňsko Agentura ochrany přírody a krajiny - regionální pracoviště Jižní Čechy, oddělení Správa CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň. 4. Podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále ZPF), ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je KÚ Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	- bude řešeno v navazujících řízeních pro konkrétní stavební záměry.

5. Podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů: Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem upozorňujeme, že na parcelách č. 535/13 a 535/17 (trvalý travní porost) se nachází oplocený semenný sad, který slouží lesnímu hospodářství jako zdroj osiva pro pěstování lesních dřevin v lesních školkách a z hlediska ochrany musí být oplocen. Navrhujeme, aby tato skutečnost byla zmíněna v přípustném či podmíněně přípustném využití daných zemědělských ploch. 6. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem ochrany ovzduší k vydání stanoviska podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.	- vlastník pozemku, Lesy ČR s. p., podal v rámci veřejného projednání námítku. Bude řešeno v návaznosti s podanou námítkou.
--	--

5. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor reg. rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování 07.07.2021	
Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), obdržel oznámení Městského úřadu Třeboň o konání veřejného projednání návrhu územního plánu Domanín podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Krajský úřad, jakožto nadřízený orgán, uplatňuje na základě § 52 odst. 3 stavebního zákona následující stanovisko k částem návrhu územního plánu Domanín, které byly od společného jednání změněny. Krajský úřad ve svém stanovisku posoudil změněné části návrhu územního plánu Domanín z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce. Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že ve změněných částech návrhu územního plánu Domanín a) nedochází k rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, b) nedochází k rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, c) nedochází ke kolizi z hlediska širších územních vztahů.	- nedochází k rozporu s nadřazenou ÚPD ani s širšími vztahy.

6. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny a NATURA 2000 14.07.2021	
Stanovisko k návrhu územního plánu Domanín Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. Krajský úřad obdržel dne 25. 5. 2021 pozvánku k veřejnému projednání návrhu územního plánu Domanín (dále též „ÚP“). Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje, že předmětné území se z cca 80 % nachází na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Třeboňsko, kde zdejší orgán ochrany přírody není věcně, ani místně příslušný, protože na území CHKO, a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1. zákona o ochraně přírody a krajiny správa CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko.	- souhlasí, bez připomínek

Předložený návrh územního plánu Domanín v souladu s § 43 stavebního zákona stanovuje zejména koncepci rozvoje správního území obce, zejména aktualizaci zastavěného území, aktualizaci výrokové části na podrobnost pro územní plány, úpravu podmínek k využití všech ploch nezastavěného území včetně územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vymezení nových zastavitelných ploch s různým způsobem využití. (srov., viz návrh ÚP pro veřejné projednání). Krajský úřad po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací z veřejného projednání, které proběhlo dne 1. 7. 2021, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující: [1] - Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny souhlasí s návrhem územního plánu Domanín. Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. l) a písm. m) zákona o ochraně přírody a krajiny: Ve správním území obce Domanín řešeném předloženým návrhem ÚP, v příslušnosti krajského úřadu, se vyskytuje ptačí oblast (dále jen „PO“) PO CZ0311033 Třeboňsko a evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) EVL CZ0313131 Třeboň, které jsou ale součástí CHKO. Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody krajiny, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu územního plánu Domanín toto stanovisko: Uvedený návrh ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu. Odůvodnění: Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaných záměrů (zejména zastavitelných ploch) a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných EVL a PO v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody nemůže v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000. Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v EVL a PO lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (www.nature.cz). [2] - Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny souhlasí s návrhem územního plánu Domanín. Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. d), písm. h) a písm. j) zákona o ochraně přírody a krajiny: Ve správním území obce Domanín řešeném návrhem ÚP se nevyskytuje žádné chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: Ve správním území obce Domanín řešeném návrhem ÚP se nevyskytuje žádný prvek ÚSES regionálního ani nadregionálního významu. Z návrhu územního plánu Domanín je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady. Odůvodnění: Vzhledem k absenci ZCHÚ a prvků ÚSES v příslušnosti krajského úřadu lze z návrhu ÚP usuzovat, že nedojde k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody.	
---	--

Stanoviska uplatněná dotčenými orgány k opakovanému veřejnému projednání:

1. Ministerstvo vnitra
K návrhu neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky (v současné době na území neevidujeme žádné RRL spoje či koncová zařízení).
Vyhodnocení:
- bez připomínek.

2. Ministerstvo obrany

Ministerstvo obrany ve veřejném zájmu důrazně žádá o **zpracování limitů** a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochránné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat jej v přesném znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části ÚPD je toto vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (dle ÚAP jev 119), který Ministerstvo obrany požaduje respektovat a zpracovat do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V textové části ÚPD je toto vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Vyhodnocení:

Ačkoliv se jedná o požadavky vyplývající z platných právních předpisů, označený text červeně bude na žádost dotčeného orgánu doplněn do návrhu.

3. Krajský úřad Jihočeský kraj - odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

Krajský úřad uplatňuje souhlasné stanovisko.

Vyhodnocení:

- bez připomínek.

4. Krajský úřad Jihočeský kraj - odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000

Krajský úřad souhlasí s návrhem územního plánu Domanín pro opakované veřejné projednání. Návrh nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na EVL nebo PO.

Krajský úřad souhlasí s návrhem územního plánu Domanín pro opakované veřejné projednání, nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody a proto k němu nemá žádné výhrady.

Vyhodnocení:

- bez připomínek.

5. Krajský úřad Jihočeský kraj - odbor kultury a památkové péče, oddělení památkové péče

K předloženému návrhu územního plánu Domanín má Krajský úřad následující připomínky:

ad GRAFICKÁ ČÁST:

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče požaduje plochy VZ-1 a VZ-2 k doplnění do grafické části, konkretizovat kde se nachází.

ad KOORDINAČNÍ VÝKRES

Krajský úřad Jihočeského kraje požaduje ve výkresové části územního plánu úpravu, kulturní památky v řešeném

území vyznačit plošně namísto bodového označení symbolem.

Krajský úřad Jihočeského kraje rovněž požaduje doplnění informace do Koordinačního výkresu, že „Celé správní území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN)“ a do legendy samostatné doplnění ÚAN I. a II. kategorie.

Vyhodnocení:

Textová část:

- plochy VZ1 a VZ2 byly po dohodě ústředních orgánů transformovány na plochy K2 (ZEs-2) a K1 (ZEs-1) – plochy změn v krajině s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – specifické“. Tato transformace odpovídá požadavkům stanoveným v dohodě. V textové části bylo pouze nedopatřením uvedeno VZ-1, VZ-2 (tyto plochy grafická část ÚP již neobsahuje). Indexy VZ-1, VZ-2 byly z textové části vypuštěny.

Koordinační výkres:

- bodové označení kulturních památek bude nahrazeno plošným označením;
- doplnění textu: „Celé správní území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN)“;
- do legendy bude doplněno Území s archeologickými nálezy I. i II. kategorie.

6. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí

Souhlasí bez připomínek.

Vyhodnocení:

- bez připomínek.

7. Krajský úřad Jihočeský kraj – odbor RR a ÚP, oddělení územního plánování

Krajský úřad konstatuje, že návrh změny č. 3 ÚP Stříbřec ve změněných částech;

a) je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění,

b) je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění,

c) nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, dále krajský úřad konstatuje;

d) že soulad ÚP Domanín s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence krajským úřadem posuzován.

Návrh ÚP Domanín pro opakované veřejné projednání splňuje z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona požadavky na něj kladené.

Krajský úřad však upozorňuje, že dne 13.04.2026 Vláda usnesením č. 230 schválila Změnu č. 1a Územního rozvojového plánu, která se vydává formou opatření obecné povahy. Oznámení o vydání Změny č. 1a Územního rozvojového plánu již bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou.

Vyhodnocení:

Územní plán musí být uveden do souladu s nadřazenou ÚPD, v aktuálním znění. Soulad s územním rozvojovým plánem bude doplněn do textové části odůvodnění (nové nároky na výrokovou část návrhu tímto však nevznikají).

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je jedním z úkolů územního plánování. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel (tj. příznivé sociální podmínky). Uvedené tři skupiny podmínek se obecně nazývají pilíře udržitelného rozvoje. Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území představuje vyhodnocení vyváženosti vztahu těchto tří pilířů.

Návrh ÚP obce Domanín byl vyhodnocen ve vztahu k jednotlivým ÚAP obce, které jsou stanoveny ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na většinu sledovaných jevů nemá ÚP vliv, netýká se jich (102 sledovaných jevů), na 9 sledovaných jevů má navržený ÚP pozitivní vliv, na 11 sledovaný jev má ÚP vliv negativní. Pozitivně budou ovlivněny jevy popisné týkající se vymezených ploch tj. plochy zastavitelné, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství. Pozitivní je definování hodnot v ÚP a vymezení podmínek ochrany. Dále ÚP řeší ÚSES a vymezuje plochu pro realizaci cyklostezky. Naopak negativně se dotýká vymezených jevů týkající se ochrany přírody především záměr realizace lázeňského komplexu a navazující zástavby např. krajinný ráz, CHKO, BR. Plochy představují zábor ZPF a zasahují na území s archeologickými nálezy.

V rámci RURÚ ORP Třeboň byla zpracována SWOT analýza, která definovala silné a slabé stránky území a případné příležitosti a ohrožení. Následující hodnocení vlivů na environmentální, sociální a hospodářský pilíř vychází z hodnocení vlivů navrhovaného ÚP na jednotlivé složky SWOT analýzy.

Vliv ÚP na příznivé životní prostředí (environmentální pilíř)

Na základě provedeného hodnocení byly identifikovány potenciálně významné negativní vlivy na krajinu (krajinný ráz) a biologickou rozmanitost, faunu a flóru. Ostatní negativní vlivy jsou na úrovni mírných negativních vlivů.

Oproti stávajícímu stavu životního prostředí v místě jsou možné negativní vlivy na biologickou rozmanitost, faunu, flóru (zastavění dosud volných ploch, vliv zvýšené návštěvnosti), půdu (zábory ZPF v III. a IV. třídě ochrany), vodu (navýšení čerpání vod a odpadních vod), krajinný ráz a hmotný majetek, kulturní památky (vliv nové zástavby). Negativní vlivy lze zmírnit dodržením navržených opatření.

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí byly identifikovány možné mírné negativní synergické a kumulativní vlivy na půdu, vodu a krajinu. U vlivu na krajinný ráz s rizikem významného negativního vlivu. Na vlivech se podílí především navržené zastavitelné plochy v lokalitě Vrchy. Negativní synergické a kumulativní vlivy lze zmírnit opatřeními navrženými v rámci předkládaného SEA hodnocení případně opatřeními navrženými v procesu EIA, v územním či stavebním řízení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP nebylo identifikováno prohlubování hrozeb v oblasti životního prostředí.

Byl identifikován možný podíl navrhovaného ÚP na slabých stránkách:

- velké rekreační zatížení vodních ploch

- zvýšené zatížení území sezónním turistickým ruchem

Navržený ÚP eliminuje následující slabé stránky:

- hranice CHKOT prochází středem sídla

Navržený ÚP oslabuje silnou stránku:

- zvýšená ochrana přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992
- semknuté sídlo bez výraznějších tendencí rozpínání zastavitelných ploch do krajiny

Navržený ÚP posiluje následující silnou stránku:

- malá erozní činnost
- velké zastoupení zeleně v sídle
- nepatrná eroze na zemědělské půdě
- průchozí humna kolem části sídla Domanín

Navržený ÚP využívá identifikovanou příležitost:

- cestní propojení prostoru humen – oddělení urbanizovaných ploch a ploch zemědělských

Celkově navržený ÚP působí na environmentální pilíř spíše negativně. Územní plán využívá všechny prostředky k minimalizaci negativních vlivů a to stanovením přípustných a nepřipustných podmínek využití jednotlivých ploch, požadavkem na zpracování regulačních plánů a územní studie pro rozvojové plochy v lokalitě Vrchy, stanovením požadavku na etapizaci změn v lokalitě Vrchy. Jednotlivé požadavky jsou doplněny opatřeními doporučenými v části A předkládaného VVURÚ.

Vliv návrhu ÚP na příznivé sociální podmínky (sociální pilíř)

V rámci hodnocení vlivu ÚP na sociální podmínky byl identifikován pozitivní vliv na oblast sociodemografické podmínky a bydlení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP bylo identifikováno prohlubování hrozby.

- zvýšení dopravy v problémovém úseku u Schwarzenberské hrobky v případě dostavby lázní

Následující hrozby jsou snižovány navrženým ÚP:

- v důsledku malé pracovní nabídky se obec může stát tzv. „noclehárnou“, jelikož obyvatelé budou nuceni dojíždět pouze do Třeboně
- vznik „sídelní kaše“ v případě nové výstavby kvůli nepřipravenosti zastavitelných ploch a absenci veřejných prostranství

Byl identifikován možný podíl navrhovaného ÚP na slabých stránkách:

- nadměrné zatížení území turisty zejména v severní části u Schwarzenberské hrobky
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně
- vysoká vytiženost území v hlavní letní sezóně (cykloturistika, campy)

Navržený ÚP má pozitivní vliv na slabé stránky

- sezónnost turistické návštěvnosti obce nedovoluje vzniknout další občanské vybavenosti
- vysoký podíl objektů využívaných pouze k rekreaci
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně
- nepřipravenost zastavitelných ploch pro případnou výstavbu z hlediska parcelace, vymezení veřejných prostor, atp.
- stavební uzávěra v části Vrchy

- vysoká vytiženost území v hlavní letní sezóně (cykloturistika, campy)

Navržený ÚP oslabuje silnou stránku:

- harmonicky utvářená krajina s vysokou estetickou hodnotou přírody a krajiny s četnými kulturními a historickými památkami;

Navržený ÚP posiluje následující silnou stránku:

- základní občanské vybavení (obchod, hospoda, společenský sál, knihovna, hřiště)
- dostačující občanská vybavenost vzhledem k velikosti obce
- nabídka kvalitního bydlení v zastavitelných plochách obce
- vysoký nárůst obyvatel díky blízkosti města Třeboně
- velmi nízká nezaměstnanost
- kvalitní životní prostředí pro bydlení v obci
- dostatek volných ploch pro výstavbu rodinných domů a občanské vybavenosti
- významná cykloturistická oblast
- dostatečná kapacita ubytovacích zařízení

Navržený ÚP využívá identifikovanou příležitost:

- vybudování cyklostezky a stezky pro pěší, která by odvedla turistiku z hlavní silnice Třeboň – Domanín
- vznik nových kvalitních veřejných prostranství v nové zástavbě
- vybudování chybějícího občanského vybavení pro rekreační a kulturní vyžití (muzeum, infocentrum, cykloport shop, ...);
- vybudování komplexu lázní

Celkově lze navržený ÚP hodnotit pozitivně z hlediska sociálního pilíře.

Vliv návrhu ÚP na hospodářský rozvoj

V rámci hodnocení vlivu návrhu ÚP na ekonomické podmínky byl identifikován pozitivní vliv na oblast hospodářské podmínky a bydlení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP bylo identifikováno prohlubování hrozby.

- zvýšení dopravy v problémovém úseku u Schwarzenberské hrobky v případě dostavby lázní

Následující hrozby jsou snižovány navrženým ÚP:

- vznik „sídelní kaše“ v případě nové výstavby kvůli nepřipravenosti zastavitelných ploch a absenci veřejných prostranství

Byl identifikován možný podíl navrhovaného ÚP na slabých stránkách:

- nadměrné zatížení území turisty zejména v severní části u Schwarzenberské hrobky
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně

Navržený ÚP má pozitivní vliv na slabé stránky:

- sezónnost turistické návštěvnosti obce nedovoluje vzniknout další občanské vybavenosti
- vysoký podíl objektů využívaných pouze k rekreaci
- nadměrné zatížení turistickým ruchem v letní sezóně
- nepřipravenost zastavitelných ploch pro případnou výstavbu z hlediska parcelace, vymezení veřejných prostor, atp.
- stavební uzávěra v části Vrchy

- vysoká vytiženost území v hlavní letní sezóně (cykloturistika, campy)
- absence volných pracovních míst v místě bydliště

Navržený ÚP oslabuje silnou stránku:

- harmonicky utvářená krajina s vysokou estetickou hodnotou přírody a krajiny s četnými kulturními a historickými památkami

Navržený ÚP posiluje následující silnou stránku:

- základní občanské vybavení (obchod, hospoda, společenský sál, knihovna, hřiště)
- kvalitní životní prostředí pro bydlení v obci
- dostatek volných ploch pro výstavbu rodinných domů a občanské vybavenosti
- významná cykloturistická oblast
- dostatečná kapacita ubytovacích zařízení
- hodně podnikatelských subjektů v oblasti poskytování ubytovacích a stravovacích služeb

Navržený ÚP využívá identifikovanou příležitost:

- vybudování cyklostezky a stezky pro pěší, která by odvedla turistiku z hlavní silnice Třeboň – Domanín
- vznik nových kvalitních veřejných prostranství v nové zástavbě
- vybudování chybějícího občanského vybavení pro rekreační a kulturní vyžití (muzeum, infocentrum, cyklosport shop, ...);
- vybudování komplexu lázní

Celkově lze navržený ÚP hodnotit pozitivně z hlediska ekonomického pilíře.

Dále byl vyhodnocen přínos k naplňování priorit stanovených v PÚR ČR a ZÚR JČK. Předkládaný ÚP naplňuje 4 priority PÚR ČR, se dvěma prioritami je v rozporu, 15 se nedotýká a u dvou není možno vliv stanovit. Vztah k prioritám ZÚR Jihočeského kraje pro zajištění příznivého životního prostředí je většinou nejasný (4 priority byly hodnoceny „?“). Dvě priority budou negativně ovlivněny a jedna nebude dotčena. Ohledně hospodářského rozvoje kraje je většinou vztah ÚP k prioritám vyhodnocen jako 0 (3x), jedna priorita bude podpořena, jedna oslabena. Podobně je hodnocen vztah k prioritám priority pro zajištění sociální soudržnosti, kde se návrh ÚP třech priorit netýká, dvě posiluje a jednu oslabuje.

Shrnutí:

Z provedeného hodnocení VVURÚ vyplývá, že navrhovaný ÚP je možné schválit s následujícími podmínkami:

Koncepční opatření

- U ploch pro občanskou vybavenost do podmínek prostorového uspořádání zařadit požadavek „stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví“

Prostorová opatření

- nejsou navrhována

Projektová opatření

- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.

- Při přípravě a realizaci záměru cyklostezky na ploše Dl-1 zachovat v maximálně možné míře vzrostlé stromy, nezasahovat do území mimo řešenou plochu. Speciální pozornost věnovat území mezi Opatovickým rybníkem a rybníkem Svět.
- Dešťové vody v maximální míře akumulovat nebo zasakovat na řešených plochách.
- Při plánování záměrů zohlednit podmínky ochrany CHOPAV Třeboňská pánev.
- V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor ŽP zemědělství a lesnictví – SEA	23.01.2020
Krajský úřad jako příslušný orgán podle § 20 a § 22 písm. e) zákona v y d á v á, ve smyslu ustanovení § 10i zákona a podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona SOUHLASNÉ STANOVISKO: k posouzení vlivů provádění návrhu územního plánu Domanín na životní prostředí Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Domanín se vydává při dodržení následujících požadavků dle dohodnutého řešení rozporu mezi MMR, MK a MŽP: 1) V upraveném návrhu ÚP Domanín pro řízení o návrhu (veřejné projednání) mohou být vymezeny plochy, v rozsahu ploch VZ-1 a VZ-2 vymezených v návrhu ÚP Domanín, jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury (např. altánky, posezení, vodní prvky, malá dětská hřiště, aleje, informační tabule apod.), a vyloučí umístění staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše a umístění dalších z pohledu ochrany krajiny nevhodných staveb a zařízení (např. chaty, stavební buňky, mobilní domy, obytné přívěsy apod.) 2) Plochy VZ-3 a Z-4 mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace. 3) Plochy Br-2, Br-3, Br-4, VP-2, OV-1 a OV-2 rovněž mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace. 4) Pro plochy Z2 a Z3 bude do zadání regulačního plánu doplněn požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín. 5) Návrh nového ÚP Domanín převezme a zpřesní z návrhu urbanistické koncepce stávajícího platného Územního plánu obce Domanín podmínky etapizace v lokalitě Vrchy (budou stanoveny minimálně 4 etapy včetně podmínky jejich vzájemné provázanosti). AD 1 Plochy VZ-1 a VZ-2 jsou v návrhu ÚP Domanín vymezeny jako součást ploch Z2 a Z3, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu a rovněž v rámci etapizace (v souladu s platným územním plánem) je využitelnost ploch Z2 a Z3 podmíněna vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní, na jejichž výstavbu bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby. Obě plochy byly vymezeny jako plochy veřejné zeleně, tedy jako plochy, které by nebyly součástí ZPF. S tímto vymezením nesouhlasil KÚ ŽP, s poukazem na nadměrný a dostatečně neodůvodněný zábor ZPF. KÚ PP nesouhlasil s vymezením těchto ploch z důvodu obavy z nedostatečné ochrany národní kulturní památky (dále jen „NKP“) Zámek Třeboň včetně Schwarzenberské pohřební kaple s parkem, NKP Rožmberská rybníční soustava a ochranného pásma městské památkové rezervace Třeboň. Po dlouhé diskusi a zvážení všech okolností dospěly strany dohody k závěru, že rozpor lze řešit tak, že plochy VZ-1 a VZ-2 budou vymezeny jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, čímž bude zohledněn veřejný zájem hájený KÚ ŽP. Připuštění umožnění výsadby krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury a prvků drobné a krajinné architektury umožní realizaci staveb, které budou mít na tvorbu krajiny a ochranu památkových hodnot v území pozitivní vliv. Vyloučení umístění staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše zajistí ochranu veřejných zájmů hájených KÚ PP tj. toto vyloučení je z důvodů veřejného zájmu na ochraně ZPF a veřejného zájmu na ochraně NKP Zámek Třeboň (včetně Schwarzenberské pohřební kaple s parkem), připravované NKP Rožmberská rybníční soustava a ochranného pásma městské památkové rezervace Třeboň. Regulace navrhovaná v daných plochách nebude mít zásadní vliv na předpokládaný rozvoj obce. AD 2 Plochy VZ-3 a Z4 jsou plochy, které byly takto vymezeny již v platném Územním plánu obce Domanín a jsou limitovány pravomocnými rozhodnutími o umístění stavby a odnětí ze ZPF. V této souvislosti strany dohody zvažovaly, zda byly naplněny podmínky § 4 odst. 4 stavebního	- požadavky na úpravu vychází z dohody mezi ministerstvy

zákona, tedy zejména zda se změnily podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno (např. změna právního předpisu), a dospěly ke shodě, že takovou změnu podmínek nelze jednoznačně doložit. V zájmu zajištění právní kontinuity a práv nabytých v dobré víře (vydáno územní rozhodnutí) a s ohledem na možnost uplatnění požadavků na náhradu za změnu v území (§ 102 stavebního zákona), dospěly strany dohody k závěru, že plochy VZ-3 a Z4 budou v návrhu ÚP Domanín vymezeny dle návrhu pro společné jednání. AD 3 Plochy Br-2, Br-3, Br-4, OV-1 a OV-2 jsou plochy, které byly v obdobné podobě vymezeny již v platném územním plánu obce a v návrhu ÚP Domanín jsou vymezeny jako součást ploch Z2 a Z3, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu a rovněž v rámci etapizace (v souladu s platným územním plánem) je využitelnost ploch Z2 a Z3 podmíněna vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní, na jejichž výstavbu bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby. Zadání regulačního plánu bude respektovat bod 4 a 5 výrokové části dohody, čímž bude zajištěna kontinuita již v minulosti stanovených podmínek pro využití území. Nesouhlas s jejich vymezením opírají dotčené orgány o argument, že se jedná o plochy naddimenzované, odtržené od jádra obce Domanín a v případě, že by došlo k uvolnění výstavby na těchto plochách, měla by negativní vliv na jimi hájené veřejné zájmy. Nesouhlas s vymezením ploch Z2 a Z3 opírají KP ŽP a AOPK o skutečnost, že v době, kdy byla z jejich strany vydána příslušná rozhodnutí či souhlasná stanoviska, byla jiná skutková situace a jiný náhled na předmět ochrany jimi hájený (viz např. nově schválený Plán péče o CHKO Třeboňsko na období 2018-2027). Rovněž v tomto případě strany dohody zvažovaly, zda byly naplněny podmínky § 4 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména zda se změnily podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno (např. změna právního předpisu), a dospěly ke shodě, že takovou změnu podmínek nelze doložit. V zájmu zajištění právní kontinuity a legitimního očekávání a s ohledem na možnost uplatnění požadavků na náhradu za změnu v území (§ 102 stavebního zákona), dospěly strany dohody k závěru, že plochy Br-3, Br-4, OV-1 a OV-2 budou v návrhu ÚP Domanín vymezeny v podobě ke společnému jednání. V této souvislosti bylo též zvažováno, zda u těchto ploch uplynula pětiletá lhůta ve smyslu § 102 odst. 3 věta první stavebního zákona, která by znemožnila uplatňovat náhradu podle § 102 odst. 2 stavebního zákona. Při této úvaze dospěly strany dohody k závěru, že tyto plochy jsou již dnes podmíněny etapizací, která neumožňuje tyto plochy zastavět do doby vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní. Z tohoto důvodu výše uvedená pětiletá lhůta začne běžet až od okamžiku, kdy bude reálně možné danou plochu zastavět. AD 4 Stávající platný Územní plán obce Domanín byl zpracován v přílišné podrobnosti, kterou však nově navržený ÚP Domanín dle současné legislativy již obsahovat nemůže. Z toho důvodu byly vypuštěny plochy veřejné zeleně č. 42, 49, 52, 57 a 61 bez náhrady s tím, že využití ploch bude prověřeno v regulačním plánu. Z tohoto důvodu je nezbytné doplnění zadání regulačního plánu o požadavek na vymezení minimálně stejné plochy veřejné zeleně, který směřuje k naplnění podstaty § 25 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, kdy je možné využívat území CHKO pouze způsobem, který udržuje, případně zlepšuje přírodní stav tohoto území, a tak, aby byly zachovány a vytvářeny jeho optimální ekologické funkce. AD 5 Jednou ze zásadních podmínek udělení výjimky ze zákona o ochraně přírody a krajiny bylo stanovení vazby nově vzniklého sídelního útvaru nejprve na dokončení výstavby lázeňského komplexu. Platná výjimka ze základních ochranných podmínek CHKO, resp. zákazu uvedeného v § 26 zákona o ochraně přírody a krajiny byla udělena pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy pro I. etapu záměru, kdy využívání zastavitelných ploch západně od silnice 11/155 je možné až po realizaci I. etapy, přičemž je nezbytná etapizace vycházející z principu přednostního doplňování zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s komunikací. <i>Ve stávajícím platném Územním plánu obce Domanín je v návrhu urbanistické koncepce uvedeno „Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří I. etapu, II. až IV. etapu výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní - tj po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující etapa - bude povolena po vyčerpání cca 60% ploch předchozí etapy. "</i> Dohoda, s přihlédnutím k platné výše uvedené výjimce, požaduje, aby výše uvedená etapizace byla i v novém územním plánu zachována minimálně ve stejném rozsahu. Dále předpokládá, že bude pro plochy Z2 a Z3 etapizace navržena tak, aby docházelo k zastavování západně od silnice 11/155 přednostně doplňováním zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s pozemní komunikací. Účelem je, aby bylo zabráněno živelné výstavbě příměstského satelitu.	
--	--

Přírodně a krajinářsky hodnotné území by mělo být využito pro účely zástavby jen v míře nezbytně nutné. Z tohoto důvodu může být stanoveno více etap (více než 4) postupného využívání zastavitelných ploch. Podmínkou rozvoje výše uvedených ploch musí být povolení užívání hlavního lázeňského objektu v ploše Z4, a to včetně řešení vzájemné provázanosti jednotlivých etap (následující etapa bude povolena po vyčerpání cca 60% ploch předchozí etapy). Zároveň krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h zákona. Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a nelze se proti němu odvolat a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.	
---	--

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

1) V upraveném návrhu ÚP Domanín pro řízení o návrhu (veřejné projednání) mohou být vymezeny plochy, v rozsahu ploch VZ-1 a VZ-2 vymezených v návrhu ÚP Domanín, jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury (např. altánky, posezení, vodní prvky, malá dětská hřiště, aleje, informační tabule apod.), a vyloučí umístění staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše a umístění dalších z pohledu ochrany krajiny nevhodných staveb a zařízení (např. chaty, stavební buňky, mobilní domy, obytné přívěsy apod.)

→ *V reakci na dohodu řešení rozporu byly plochy veřejné zeleně VZ-1 a VZ-2 (vymezené v návrhu pro společné jednání) transformovány na plochy zemědělské – specifické ZEs-1 a ZEs-2, které jsou současně vymezeny jako plochy změn v krajině a nepodléhají záborům zemědělského půdního fondu. Tyto plochy jsou jakýmsi předělem mezi urbanizovaným prostředím, které vznikne v návaznosti na lázeňský komplex v okrajové části města Třeboně, a přírodním prostředím s rybníkem Svět a charakteristickou rybníční krajinou střední části Třeboňska. Obě plochy K1 a K2 jsou podmíněny zpracováním regulačního plánu, který komplexně vyřeší územní podmínky a vazby v této části sídla. Pro lokalitu je stanoven minimální podíl zeleně v plochách změn v krajině na 90 %, což má za cíl ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny.*

2) Plochy VZ-3 a Z-4 mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.

→ *V reakci na dohodu řešení rozporu byly plochy VZ-3 a Z-4 ponechány v návrhu územního plánu v původním rozsahu, včetně stanovené regulace.*

3) Plochy Br-2, Br-3, Br-4, VP-2, OV-1 a OV-2 rovněž mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.

→ *V reakci na dohodu řešení rozporu byly plochy Br-2, Br-3, Br-4, VP-2, OV-1 a OV-2 ponechány v návrhu územního plánu v původním rozsahu, včetně stanovené regulace.*

4) Pro plochy Z2 a Z3 bude do zadání regulačního plánu doplněn požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín.

→ *V kapitole l) výrokové části (zadání regulačního plánu, bod 2) byl doplněn požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín.*

5) Návrh nového ÚP Domanín převeźme a zpřesní z návrhu urbanistické koncepce stávajícího platného Územního plánu obce Domanín podmínky etapizace v lokalitě Vrchy (budou stanoveny minimálně 4 etapy včetně podmínky jejich vzájemné provázanosti).

→ *V lokalitě Vrchy byla převzata a zpřesněna etapizace v lokalitě Vrchy - viz kapitola m) výrokové části.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že požadavky stanoviska Krajského úřadu k návrhu územního plánu po společném jednání byly v návrhu pro veřejné projednání zohledněny v míře, která přísluší podrobnosti řešení a obsahu územního plánu podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. V dalších etapách projednávání návrhu již nebyla požadována úpravu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu ÚP.

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost navrhované veřejné infrastruktury a návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území.

Návrh ÚP zachovává kompaktnost sídla Domanín a nevymezuje nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné zemědělské krajiny. Projektant prověřil všechny zastavitelné plochy v platném územním plánu obce Domanín ve vazbě na potřebnost a na aktuální potenciál zastavění. V návrhu ÚP je podpořeno doplnění stávající struktury zástavby, kdy je možné v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití umísťovat stavby pro bydlení, občanské vybavení a nerušící služby a výrobu. V návrhu ÚP není umožněn rozvoj individuální rekreace mimo stávající rekreační lokality.

Do výrokové části návrhu ÚP byly zakotveny některé hodnotné urbanistické a architektonické formy – hodnoty – které nemají zajištěnou ochranu v rámci právních předpisů. Do urbanistických hodnot byl zanesen centrální prostor s obecním úřadem, kaplí sv. Václava a architektonické hodnoty jako, lesovna čp. 56, usedlost čp. 38 a významné sakrální stavby ve správním území obce.

Projektant v návrhu ÚP prověřil využití území jihozápadně od Schwarzenberské hrobky – lokalitu Vrchy – a navrhnul nejvhodnější řešení ve vztahu k charakteru území a dalším podmínkám ovlivňující území. Pro toto území jsou stanoveny podrobnější podmínky využití ve formě regulačního plánu, neboť se jedná o velké rozvojové území s předpokládaným využitím pro lázeňský komplex. Návrh ÚP stanovuje plochy rekreace hromadné pro rekreační areály na břehu Opatovského rybníka a rybníka Svět (Třeboňský ráj, Sportkemp Doubí, Ostende) ve stabilizované funkci, které nejlépe vystihují stávající využití území.

Projektant vymezil plochy veřejných prostranství na stávajících plochách v sídle a navrhl nové plochy veřejných prostranství v návaznosti na rozvojové tendence obce Domanín. Podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury. V návrhu územního plánu Domanín je navržena trasa stezky pro pěší a cyklisty na jejímž základě může být vybudována stezka pro pěší a cyklisty mezi Domanínem a částí Vrchy navazující na hlavní uzel Schwarzenberská hrobka – Světská hráz. V návrhu ÚP jsou stabilizovány stávající záhumení komunikace a je navrženo propojení zbylé nepřístupné části humen.

Projektant vymezil územní systém ekologické stability na místní úrovni a navázal jej na skladebné části ÚSES vymezené v sousedních správních územích. Významné přírodní hodnoty jako: oboustranná alej z Domanína směrem na Spolí, oboustranná alej ze silnice II/155 k bývalému dvoru Vrchy, oboustranná alej ze silnice II/155 mezi rybníky Církvičný a Svět, jednostranná alej podél cyklostezky z Domanína na rybník Nový, dub letní u silnice II/155 a izolační zeleň mezi sídlem Domanín a areálem zemědělské výroby, břehové porosty vodních ploch a toků, jsou vymezeny v kapitole b) 2. výrokové části územního plánu jako přírodní hodnoty. Podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití v krajině umožňují

rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury. V územním plánu je podporována prostupnost krajiny, zejména navrhováním nových stezek a zpřístupňováním sídla a krajiny a zamezuje neodůvodněnému zaplácování pozemků v krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Při tvorbě návrhu ÚP bylo vycházeno z ÚAP ORP Třeboň zejména z vyhodnocení problémů a územních střetů při tvorbě územně plánovací dokumentace. Návrh ÚP se snaží detekované problémy a závady v území vyřešit, nebo alespoň snížit jejich negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Při tvorbě návrhu ÚP projektant vycházel také z územní studie Třeboňsko – Novohradsko, zejména z Architektonické a urbanistické rukověti v rozsahu podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentace obce.

Po důkladném prověření projektant neshledal důvod pro vymezení územní rezervy nebo plochy přestavby v územním plánu Domanín.

Koridor dopravní infrastruktury pro vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně je zařazen do ploch kde jsou možná práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit – tedy jako veřejně prospěšné stavby.

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, nejsou v návrhu územního plánu vymezeny, jelikož nevyvstala potřeba tyto instituty v návrhu ÚP použít.

Pro některé vybrané zastavitelné plochy byla vymezena podmínka pořízení územní studie při rozhodování o změnách v území, jelikož tato území je nutné prověřit podrobněji vzhledem k nejasným poměrům ohledně umístění veřejné infrastruktury a specifických nároků vyplývajících z přítomnosti limitů využití území. Velké rozvojové plochy v části Vrchy byly podmíněny zpracováním regulačního plánu, jelikož je nutné uspořádat výstavbu ve velice konfliktní lokalitě vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám území.

Územní plán Domanín nebyl zpracován ve variantách.

Dokumentace územního plánu byla zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000. Blíže viz kapitola odůvodnění vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno na základě požadavku dotčeného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví), který ve svém stanovisku č.j.: KUJCK 52740/2015/OZZL/2 ze dne 13. 7. 2015 uvedl nezbytnost posouzení vlivů návrhu ÚP Domanín na životní prostředí.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Při tvorbě návrhu územního plánu Domanín byly zohledněny zejména tyto podklady:

- 4. úplná aktualizace ÚAP ORP Třeboň (MěÚ Třeboň 2016);
- Generel krajinného rázu Jihočeského kraje (ATELIER V, 2009);
- Územní studie Třeboňsko – Novohradsko (Projektový atelier AD, s. r. o., 2010);
- Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Třeboňsko 2018 – 2027;
- Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko (Společnost pro životní prostředí, spol. s. r. o., 2010);
- Studie Třeboňská rybníční krajina – vyhodnocení krajinných, urbanistických a architektonických jevů (Atelier T-plan, s. r. o. 2016);
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje;
- Program obnovy vesnice na období 2011 – 2017;
- Portál českého statistického úřadu - <https://www.czso.cz/>;
- Památkový katalog - <http://pamatkovykatalog.cz/>;
- archivní mapy ČUZK – <http://archivnimapy.cuzk.cz/>;
- staré ortofotosnímky - <http://kontaminace.cenia.cz/>;
- geografický portál Cenia - <http://www1.cenia.cz/>;
- oficiální stránky obce Domanín - <http://www.obec-domanin.cz/>;
- Stromy Třeboňska - <http://www.stromy.trebonsko.org/>.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31. srpna 2020 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 19 zastavěných území. Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území v návrhu ÚP bylo vytvořit předpoklady pro soustředění nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území vyjadřuje hlavní cíle územního plánu a určuje formu a mantinely rozvoje území. Je vyjádřena plochami s rozdílným způsobem využití a plošnými a prostorovými podmínkami s ohledem na místní hodnoty a limity využití území.

Pro obec Domanín je výhodné si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním a rekreací. Rozvoj sídla je možné uspokojit zejména na vymezených zastavitelných plochách, vycházejících z historických trendů vydaných územně plánovacími dokumentací obce. Stabilizace zemědělské výroby, vymezení kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, připravení vhodných podmínek pro podnikání a cestovní ruch a ochrana stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, jsou dlouhodobé cíle obce, které jsou následně promítnuty do zásad koncepce rozvoje obce.

Obec Domanín se v ZÚR řadí do specifické oblasti N-SOB 2 Třeboňsko – Novohradsko, která je specifická právě vztahem mezi rekreačním využíváním krajiny (turistickou, cestovním ruchem, lázeňstvím, atp.) a cennými přírodními a kulturními hodnotami v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Obec Domanín může využít rekreační potenciál území v harmonicky utvářené krajině v blízkosti Třeboně, avšak rozvoj obce musí směřovat k únosnému a vyváženému využívání krajiny. Cílem je rozvoj obce přizpůsobit tzv. udržitelnosti, tak aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek.

Rozvoj lázeňství a cestovního ruchu je dlouhodobý trend zejména severní části správního území obce (Vrchy), který je v územním plánu umožněn na několika zastavitelných plochách. Na záměr výstavby lázní byly v minulosti vyhotoveny podrobnější dokumentace, které byly také zákonně projednány se všemi příslušnými orgány. Ve smyslu těchto dokumentací je také vyhotoven návrh územního plánu Domanín, který navíc aplikuje nejnovější poznatky z oborů urbanismu a územního plánování.

Velký důraz je v územním plánu také kladen na zachování biodiverzity krajiny a na podporu územního systému ekologické stability. Snahou projektanta je co nejméně narušit přírodní rovnováhu území v důsledku změn v krajině (zejména stavebních záměrů) a předcházet homogenizaci a fragmentaci krajiny, které zhoršují fungování ekosystémů a ekosystémových služeb. Krajina ve správním území obce Domanín je specifická svou harmonickou provázaností přírodních prvků s kulturními a historickými hodnotami utvářející specifický krajinný ráz.

Podpora prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty je další hlavní zásadou základní koncepce územního plánu, která je zajišťována propojením krajiny a sídla pomocí stávajících pozemních komunikací a pěších stezek.

j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce Domanín vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové část územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

TVRDÉ HODNOTY

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezení kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jenž zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymezovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- kulturní památka návesní kaple sv. Václava;
- kulturní památka kostel sv. Jiljí se hřbitovem;

- kulturní památka Schwarzenberská pohřební kaple s parkem;
- národní kulturní památka Zámek Třeboň se Schwarzenberskou hrobkou;
- kulturní památka venkovská usedlost čp. 31;
- kulturní památka Rožmberská rybníční soustava – Rybník Svět s hrázemi a propustmi;
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita Třeboň;
- lokalita Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky;
- skupina památných stromů Vršské dubí.

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Všechny hodnoty byly do územního plánu vymezeny v souladu se schváleným zadáním územního plánu Domanín. Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty

Residence čp. 56

Bývalá lesovna čp. 56 ve východní části Domanína je zděná cihlová stavba ve schwarzenberském stylu vystavěna v 2. pol. 19. století. Navazuje na architekturu typickou pro reprezentativní stavby tohoto období, vznikající ve Schwarzenberské jihočeské stavební éře (pivovar Regent, třeboňský špejchar, atp.). Půdorys lesovny je tvořen dvěma obdélnými stavbami paralelně umístěnými na pozemku s průčelím orientovaným k veřejnému prostoru. V roce 2007 započala rekonstrukce lesovny, na jejímž základě bylo přistavěno východní křídlo objektu, garáž a ohradní zeď, jež z původní stavby vytvořila majestátní residenci. Na kamenném soklu je vyzděna hmota stavby z červených pálených cihel. Společně s červenou pálenou střešní krytinou zakládá kontrast bílým stavebním prvkům (šambrány, římsy, věžičky, atp.). Residence čp. 56 po zdařilé rekonstrukci dominuje východní části Domanína a je všeobecně přijímanou hodnotou sídla.

Zemědělská usedlost čp. 37 a 38

Zemědělské usedlosti čp. 37 a 38 v jihovýchodní části správního území sídla Domanín jsou klasickou ukázkou samot, které hojně vznikaly v 17. a 18. století zejména na území jižních Čech. Obě samoty byly historicky malé dvorcové usedlosti s menším hospodářským zázemím a svůj charakter si udrželi prakticky doposud. Samota čp. 37 v minulosti sloužila jako bašta pro obhospodařování blízkých rybníků Prostřední, Zadní, Děkanec a Hůrky. Samota čp. 38 byla

pravděpodobně hájenka. Roztroušené samoty v rybníkářské krajině jsou unikátní urbanistickou formou jižních Čech, podstatně utvářející krajinný ráz místa. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na jednotlivé samoty, nebo jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v čisté nezměněné podobě, pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

Studánka Jednota u rybníka Děkanec

Studánka se nachází na západním břehu rybníka Děkanec. Pramen studánky je zaústěn do rybníka Děkanec úzkým kamenným korytem. V minulosti studánka sloužila jako zdroj pitné vody pro rodinu Staňků, žijící na nedaleké zemědělské usedlosti. Studánka byla obnovena v roce 2004 a dle rozborů je voda pitná a vhodná i pro kojení.

Stavby drobné sakrální architektury

Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytujícím se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže původně bývaly dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen. Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku. Ve správním území obce Domanín je těchto křížků hned několik, zejména podél silnice II/155.

Výklenkové kapličky jsou jakousi sloučenou formou božích muk a kaplí, které jsou umístovány do krajiny či samotného sídla tak, aby se u nich mohl poutník zastavit a poklonit se bohu (odtud druhý název „poklona“). Kapličky jsou podobné jako velké kaple zasvěceny některému svatému, jenž je vyobrazen v nice kapličky. Nejvíce kaplíček se dochovalo z období baroku, ale jsou i kapličky prvorepublikové. Kaplička často upomíná na nějakou tradiční náboženskou událost nebo obřad. Boží muka se ve správním území obce Domanín nedochovala, ale na severu prostředního rybníka je v křoví drobná jednoduchá kaplička s nikou.

Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křižovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.

Urbanistické hodnoty

Centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava

Domanín je sídlo návesního typu s prostornou obdélnou návší, která byla postupem času dostavována zejména stavbami zajišťující veřejnou vybavenost obce. Hodnotou tohoto sídla je velký prostor návsi s kulturní památkou kaple sv. Václava, protipožární nádrží a obecním úřadem. Centrální veřejné prostranství je umocněno soukromými předzahrádkami, které úzce navazují na veřejný prostor, a které se pozitivně podílejí na vnímání centrální části sídla. Postupným zahušťováním centrálních prostor, včetně zastavování parteru zemědělských usedlostí novostavbami rodinných domů, hospodářskými budovami, přístřešky, atp., je centrum obce Domanín degradováno a narušováno celkové panoráma sídla.

Přírodní hodnoty

Dub letní u silnice II/155

Pozitivní dominantu rovinaté krajiny mezi Třeboní a Domanínem je dub letní u silnice II/155, podstatně převyšující ovocnou alej podél komunikace. Tento dub je pravděpodobně pozůstatkem dubové aleje, jakých bylo v této části krajiny historicky dostatek. Vršské doubí, je

pozoruhodná lokalita s patnácti starými duby, které jsou zákonem chráněny. Dub u silnice II/155 nedosahuje takových dimenzí, jako duby na Vrškém doubí, ale pro svůj charakteristický vzhled koruny je cenný z krajinářského hlediska.

Aleje ve správním území obce Domanín

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají zejména funkci větrolamu, kdy příznivé působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). Nejvýznamnější aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Jedná se o jednostranná nebo oboustranná stromořadí, která svým významem spoluutváří charakter místa a pozitivně působí na krajinný ráz a harmonii místní krajiny. Základním managementem o aleje by však neměla být pouze jejich ochrana, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

Izolační zeleň mezi sídlem Domanín a areálem zemědělské výroby

Jde o zeleň, která snižuje negativní důsledky urbanizace, neboť zmírňuje negativním vlivy hluku z dopravy a výrobní činnosti v jižní části sídla Domanín. Tento pás zeleně je nutné zachovat a podporovat jeho kultivaci. Dále je výhodné doplnit rostlinné druhy v izolační zeleni takovými odolnými jedinci, kteří zajistí správnou funkčnost hlavních funkcí izolační zeleně (protihluková, protiprašná, estetická).

Břehové porosty vodních ploch a toků

Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků podstatně přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Ve správním území obce Domanín je velké zastoupení vodních ploch, z nichž největší je Opatovický rybník, dále pak rybník Církvičný, Obecní velký rybník, Cíglerovský, Panenský, rybník Hůrky, Prostřední, Zadní, Děkanec, Jalovcový a rybník Nový (zasahuje sem i velká část břehové linie rybníka Svět). Většina těchto rybníků má velice kvalitní litorální pásmo s mokřadními biotopy a specifickými organismy preferující ekotonální stanoviště. Břehová zeleň vodních ploch má zejména vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskových povodní. Funkcí této zeleně je ale nesporně víc, jako ekologická, estetická, klimatická, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu.

Solitérní stromy v krajině významné stromy v sídle

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy v sídle pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty sídla. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrnostní vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů.

j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu

Historický urbanismus sídla, charakter území a struktura zástavby

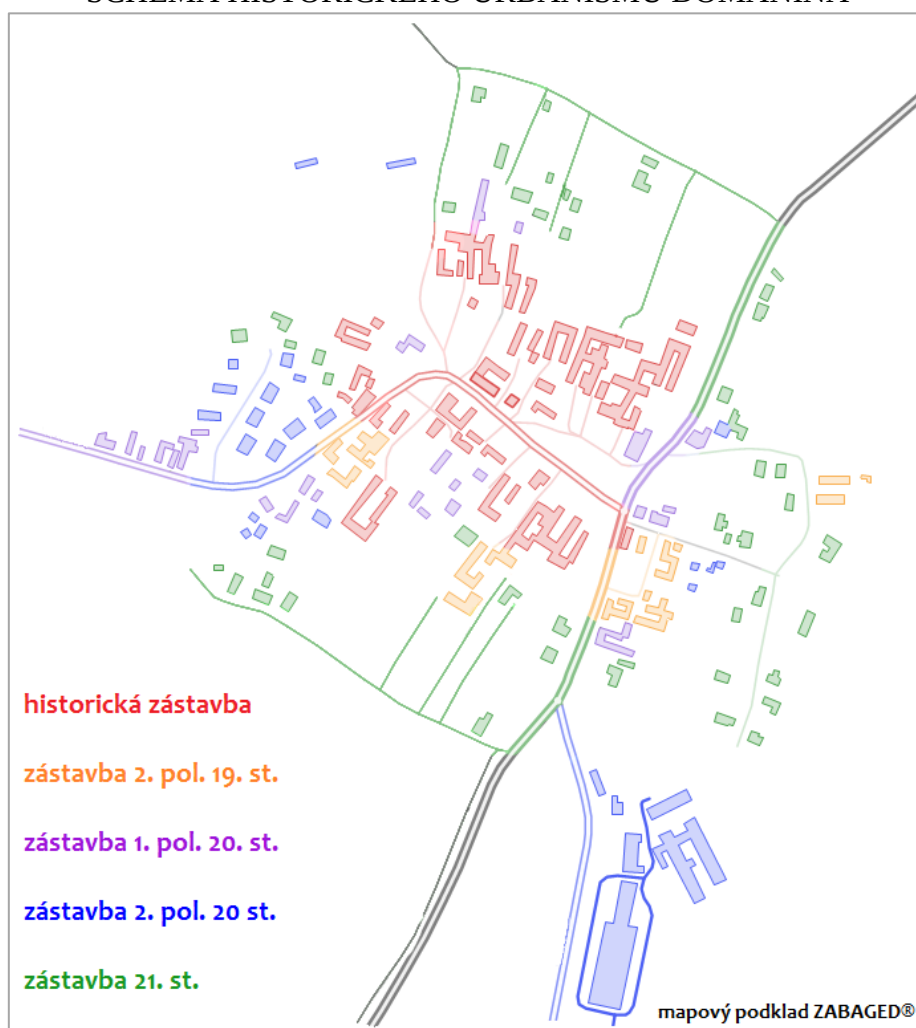
První písemná zmínka o Domanínu pochází z roku 1367. Území bylo více osídlováno později až po velké středověké kolonizaci. Důvodem byl nehostinný charakter bažinatých hvozdů, pokrývajících téměř celé území Třeboňské pánve. Místní krajina však dozrávala do období 14. století, kdy se výstavbou rybníků a systémem stok odvodnily četné plochy, na kterých započala urbanizace území. V této době byl pravděpodobně vystavěn i hospodářský dvůr Vrchy při výstavbě rybníka Svět či kostel sv. Jiljí.

Za husitských válek byla vesnice (jako mnohé další) několikrát vypálena. Třicetiletá válka v 1. pol. 17. století se postarala o dramatický úbytek počtu obyvatel, obdobně jako v převážné většině Českého království. Rozvoj obce v těchto letech stagnoval až do začátku průmyslové revoluce. Poslední velká katastrofa postihla obec Domanín v roce 1866, kdy Třeboň zužovala cholera, která se rozšířila i do blízkého okolí. Počátkem 19. století začíná větší rozvoj sídla. Většina staveb v Domaníně přešla v 2. pol. 19. století ze dřevěné konstrukce na nespalné kamenné a cihlové zdivo. Když hřbitovní kostelík sv. Jiljí přestal vyhovovat pro posmrtný odpočinek schwarzenberského šlechtického rodu, byla vybudována nová hrobka Božského vykupitele v novogotickém stylu mezi roky 1875-1877 v místní části Vrchy. Postupem času se z území semknutého Opatovickým rybníkem a rybníkem Svět stalo významné kulturní a historické místo obklopené přírodním anglickým krajinářským parkem, jež je jako celek vyhlášen nemovitou kulturní památkou.

Samotné sídlo Domanín má charakter pravidelné návesní vsi s většími dvorcovými usedlostmi. Sídlo je kompaktní, ze severu a z jihu ohranováno záhumními komunikacemi. V průběhu 2. pol. 20. století byl jižně od Domanína vystavěn areál zemědělské výroby a na historickou část sídla v západní části navázala bytová výstavba. V této době se začaly uplatňovat hojné přestavby a modernizace zemědělských usedlostí. V severní části správního území obce Domanín započal v tomto období rozvoj lokality Vrchy, jako zahrádkářské kolonie. Tento trend bohužel pokračuje do současnosti.

Přelom 20. a 21. století je veden ve stylu suburbanizace a používání nových materiálů a moderních technologií. V důsledku toho je možné urbanizovat i méně vhodně lokality, které se vyznačují např. geologickou neúnosností, trvalým podmáčením, atp. Nejrychleji rozvíjející se lokalita je východní a jihovýchodní část Domanína. Do této čtvrti je situována výstavba rodinných domů. Sever sídla se rozvíjí zejména v duchu služeb a rekreace. V místní části Vrchy je na přelomu minulého století započata výstavba lázeňského komplexu Lavana, která se zatím omezuje jen na terénní a asanační práce v prostoru bývalého hospodářského dvora Vrchy.

SCHÉMA HISTORICKÉHO URBANISMU DOMANÍNA



Urbanistická koncepce

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, jejíž součástí je zejména plošné a prostorové uspořádání území, členění na plochy s rozdílným způsobem využití, dále urbanistická kompozice a systém sídelní zeleně. Urbanistická koncepce je vyjádřena jak plochami s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, tak plochami v zastavitelných plochách a v otevřené krajině (nezastavěném území).

Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje České Republiky, ve znění 1. aktualizace a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území, historického urbanismu a krajinného rázu území, s důrazem na zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Urbanistická koncepce určuje pravidla a zásady pro racionální rozvoj sídla a krajiny v souladu s principy urbanismu a územního plánování. Cílem územního plánu je zohlednit význam sídla ve struktuře osídlení a napomoci jeho smysluplnému rozvoji, v mezích odpovídající demografickým podmínkám, socioekonomickému postavení, výrobnímu zázemí a v neposlední řadě ekologickým podmínkám a přírodním limitům. V koncepci jsou zohledněny zájmy na využití území (soukromé i veřejné) a vše je propojeno do uceleného fungujícího organismu odolávajícímu různým vnějším disturbancím. Snahou bylo navázat na koncepci původní územně plánovací dokumentace a umožnit správnému území obce dlouhodobou prosperitu.

Toto všechno je nezbytné pro předvídatelné rozhodování v území – zejména pro stavební úřady - a ostatní orgány statní správy.

Z historického urbanismu je možné analyzovat stavební vývoj a rozvojové tendence správního území obce Domanín. Sídlo Domanín je výhodné ucelit do pravidelné kompaktní formy, jež se postupně utvářela již stovky let.

V místní části Vrchy byla na počátku 21. století započata výstavba nového lázeňského komplexu, která s sebou přináší celkové architektonické a krajinářské přeřešení významné lokality semknuté břehy Opatovického rybníka a rybníka Svět.

Všeobecně je vhodné ve správním území obce podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu, neboť obec Domanín kooperuje s blízkým městem Třeboň, které je vyhlášeným kulturním a historickým centrem Jižních Čech. Tomu by měl také odpovídat charakter a vzhled nových staveb, jelikož ve správním území obce Domanín je mnoho kulturních, historických a přírodních hodnot, které by mohly být nevhodnými stavebními záměry degradovány. V případě dostaveb stavebních proluk v zastavěném území, je nutné zachovat historickou zástavbu a charakter sídlení struktury a negativně neovlivnit všechny hodnoty v území (např. nezastavovat předzahrádky zemědělských usedlostí, nezahušťovat veřejná prostranství, neodůvodněně kácet vzrostlé dřeviny, atp.).

Břehové partie rybníku Svět a Opatovického rybníka jsou v letní sezóně hojně využívány k rekreaci. Cílem územního plánu je stabilizovat hromadnou rekreaci v letních střediscích Sportkemp Doubí, Třeboňský ráj a Ostende a zamezit rozšiřování této rekreace podél břehů vodních ploch, která s sebou přináší devastaci břehových porostů a litorálu obou rybníků. S tím je úzce spojena i snaha územního plánu zamezit vzniku nových staveb pro rodinnou rekreaci, či oplocených zahrádek v krajině (zejm. na okraji urbanizovaného území). Jako velice nevhodné se jeví rozšiřování zahrádkářské kolonie v místní části Vrchy, jelikož je toto území předurčeno k okázalému lázeňskému stylu s prostornou kolonádou a reprezentativním residenčním bydlením.

Pro ochranu specifického urbanismu jihočeských samot, je v územním plánu vyloučena výstavba nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, atp. v návaznosti na tyto samoty. Jedná se o samoty čp. 37 a 38, které jsou zároveň vymezeny jako kulturní a historické hodnoty. Samoty v područí Prostředního rybníka a rybníka Hůrky a Děkanec vytvářejí charakteristický krajinný ráz Jihočeské rybníční krajiny.

Prioritou územního plánu je také zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle, zejména ve vazbě na rozvojové plochy a umožnit kultivaci stávajících veřejných prostranství. Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Územní plán také zajišťuje dopravní propojení sídla Domanín a Třeboň pro pěší a cyklisty pomocí návrhu komunikace pro pěší a cyklisty podél silnice II/155.

V západní části správního území obce Domanín, kde se terén zdvíhá do menšího vršku s názvem Výhon, se otevírá pohled na Třeboň – resp. na věž augustiniánského kláštera v Třeboni. V pohledové ose ze silnice III/1469 ve směru na Třeboň není možné umísťovat takové stavby, které by znemožnily průhled na tuto klášterní věž. Projektant doporučuje omezit výsadby dřevin v této pohledové ose, které by také mohly clonit dálkovému pohledu na Třeboň.

Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeď v sídle zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeď v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeď soukromého charakteru. Kultivaci a vznik sadů a zahrad v návaznosti na historické usedlosti či novostavby

je výhodné podporovat, jelikož určujícím způsobem utváří charakter obce. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy. Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů na humnech.

Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy (někdy také rozvojové plochy) jsou vymezeny na místech, kde projektant dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v kapitole c) výrokové části v tabulce zastavitelných ploch. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy v rámci správního území obce. Ve třetím sloupci je navrhovaný způsob využití. V posledním sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch představují ty nejdůležitější podmínky, které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny nad rámec přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území, jenž je definováno v kapitole f) výrokové části. Projektant zdůrazňuje, že podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy musí být používány spolu s ochranou hodnot území a následně musí také splňovat všechna omezení, která plynou z limitů využití území, které jsou dány ze zákona, a jejich výčet je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zastavitelné plochy jsou přebírány z původního územního plánu Domanín. Tyto plochy byly projektantem a pořizovatelem revidovány z hlediska zastavitelnosti a vymezeny tak, aby splňovali podmínky pro udržitelný rozvoj území. Snahou zpracovatele bylo přebírané plochy vymezit v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti.

Zastavitelná plocha Z1 (Br-1, VZ-7)

Zastavitelná plocha Z1 je vymezena v blízkosti kulturní památky Schwarzenberská pohřební kaple s parkem při silnici II/155 z Třeboně do Domanína. Plocha vyplňuje stavební proluku mezi stávající zástavbou tvořenou stavbami drobných měřítek, chalup zahradních domků a chatek a residencemi s prostorným zázemím zahrad a parkových úprav. Jelikož je toto území dlouhodobě předurčeno k rozvoji lázeňství a bude se pohledově uplatňovat v panoramatu nové lázeňské sídlení struktury, je plocha Z1 určena pro bydlení residenční. Prakticky je zde navržen styl bydlení, který byl v lokalitě U Hrobky započat na přelomu 20. a 21. století. Výhoda residenčního typu bydlení tkví v prostoru a okázalosti, jež rozvolňuje urbánní strukturu, a jenž lépe dotváří veřejná prostranství a významné kulturní a historické hodnoty území. Z tohoto důvodu byla stanovena minimální výměra stavebního pozemku 2400 m² pro umístění residence (jedné hlavní stavby). Pro implementaci této podmínky do praxe byl návrhem územního plánu využit nástroj dohody o parcelaci, který měl zajistit dohodu vlastníků na výměře veřejných prostranství a velikosti parcel. S ohledem na nový stavební zákon již není možno institut

dohody o parcelaci v územním plánu implementovat a proto byla dohoda o parcelaci jako podmínka pro využití zastavitelné plochy Z1 z řešení vypuštěna. Na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, byla pro plochu Z1 stanovena podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v ploše Br-1 je možné stavebním úřadem povolit až dle podmínky etapizace - Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří první etapu, II. – IV. etapa výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní – tj. po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující IV. etapa bude povolena po vyčerpání 60 % II. a III. etapy, tj. rozhodování o změnách v území je ve IV. etapě podmíněno aktualizací zastavěného území, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Při vymezování stavebních pozemků musí být dbáno na zachování veřejného prostranství podél komunikace II/155 (v souběhu s ochranným pásmem silnice) v minimální šíři 10 m od pozemku silnice II. třídy, které může mimo jiné sloužit k propojení lokality Vrchy s Třeboní pro pěší a cyklisty. Plocha VZ-7 má za cíl zajistit průhled na břehové partie rybníku Svět, které budou v navazující etapě po výstavbě lázní rozvíjeny ve stylu lázeňské kolonády, parku a souvisejících funkcí. Dopravní napojení zastavitelné plochy bude řešeno ze stávající místní komunikace, tak aby nebyly zřizovány nové samostatné vjezdy na komunikaci II/155.

Zastavitelná plocha Z2 (Br-2) a Z3 (Br-3, Br-4, OV-1, OV-2, VP-2)

Zastavitelné plochy Z2 a Z3 umožňují urbanizaci prostoru mezi rybníkem Svět a silnicí II/155. Jedná se o obrovskou rozvojovou lokalitu, která byla vymezena v souvislosti s rozvojovým záměrem výstavby lázní. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Rozsah zastavitelných ploch z tohoto územního plánu obce pro rozvoj lázeňství a doprovodné výstavby residenčního bydlení bylo přejato do návrhu územního plánu Domanín. Vzhledem k pompéznímu záměru urbanizace celého plochého hřbetu břehových partií rybníka Svět a Opatovický je nutné stanovit odpovídající nástroje územního plánování, které zajistí komplexní pojetí nového sídelního útvaru s kompozicí v krajinářsky hodnotném území. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z3 je stanovena podmínka vydání regulačního plánu, který stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území, které zajistí vytvoření příznivého životního prostředí. Regulační plán bude řešit obě zastavitelné plochy souběžně. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7. 1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je možné stavebním úřadem povolit až dle podmínky etapizace - Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří první etapu, II. – IV. etapa výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní – tj. po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující IV. etapa bude povolena po vyčerpání 60 % II. a III. etapy, tj. rozhodování o změnách v území je ve IV. etapě podmíněno aktualizací zastavěného území, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Zároveň byla stanovena, na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, nová podmínka etapizace. Rozhodování o změnách v území ve IV. etapě je podmíněno aktualizací zastavěného území

v ploše Z2 a Z3, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Výstavbu ve II. a III. etapě lze zahájit současně. Na základě dohody o řešení rozporu (viz výše) byly plochy veřejné zeleně VZ-1 a VZ-2 (vymezené v návrhu pro SJ) transformovány na plochy zemědělské – specifické ZEs-1 a ZEs-2, které jsou současně vymezeny jako plochy změn v krajině a nepodléhají záborům zemědělského půdního fondu. Tyto velké plochy s omezeným režimem výstavby mají za cíl ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochy Br-2, Br-3 a Br-4 (minimální podíl zeleně je stanoven pro každou plochu zvlášť). Každá tato plocha bydlení musí s ohledem na zachování přírodního charakteru ve specifické lokalitě na Vrších obsahovat dostatek zeleně, zejm. v prostorách zahrad a splnit podmínku, že 60 % plochy bydlení musí být schopno zasakovat dešťové vody.

Zastavitelná plocha Z4 (Lk-1, VZ-3)

Zastavitelná plocha Z4 je vymezena mezi silnicí II/155 a Opatovickým rybníkem na plochém terénním hřebetu v krajinářsky velice hodnotném území. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Na stavbu „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda“ bylo vydáno územní rozhodnutí Městským úřadem Třeboň dne 15. 4. 2006. Sadové úpravy byly povoleny samostatným rozhodnutím dne 28. 2. 2005 a je to jedna z mála etap výstavby, která byla fakticky zrealizována a zkolaudována. Stavebník opakovaně územní rozhodnutí na výstavbu lázeňského komplexu prodlužuje z důvodu stavební náročnosti a finanční přípravy stavební akce. Projektant návrhu územního plánu Domanín přebírá rozsah vymezené zastavitelné plochy pro výstavbu lázeňského komplexu a kolonády z platného územního plánu obce Domanín po ověření aktuálnosti stavebního záměru s představiteli společnosti LUDVÍK spol. s r. o. (vlastník stavebních pozemků). Jelikož se za dobu vydání územního rozhodnutí změnil stavební zákon a související právní předpisy, navrhuje projektant celou zastavitelnou plochu Z4 prověřit pořízením územní studie, která posoudí aktuálnost stavebního záměru a zreviduje podmínky a limity využití území. Z hlediska zvýšené ochrany přírody a krajiny v této části území byla pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň stanovena podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.). V ploše VZ - 3 bude minimální podíl zeleně 90 %. Tato podmínka má ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochu Lk-1, což mimochodem také vyplývá z rozhodnutí Ministerstva životního prostředí o udělení výjimky z ochranných podmínek CHKO Třeboňsko.

Zastavitelná plocha Z5 (Bv-3, VZ-6, Zs-1)

Zastavitelná plocha Z5 je vymezena v severozápadní části sídla Domanín na území bývalých humen, která se v 2. pol. 20. století začala využívat pro chov domácích zvířat. Obec Domanín má dobré rozvojové předpoklady pro bydlení a proto je v této části sídla navržena plocha Bv-3, která umožní využít lokalitu pro bydlení. Využitím plochy Z5 pro výstavbu dojde k ucelení sídla do kompaktního pravidelného urbanistického celku. Z důvodu vysokých požadavků na kulturu bydlení a s přihlédnutím k přírodnímu charakteru území navrhuje projektant minimální výměru stavebního pozemku 2000 m² pro umístění stavby pro bydlení. Obec Domanín má příležitost vytvořit v této části sídla kvalitní obytnou zónu s rodinnými domy, které budou mít dostatek prostoru pro zajištění zeleně a veřejných prostranství v uličním prostoru. Uspořádání pozemků v zastavitelné ploše je nutné před umístěním staveb podrobněji prověřit zpracováním územní studie. Po západní a severní hraně pozemku je navržena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně, která má za cíl ponechat průchodnost humen, alespoň pro pěší. Plocha VZ-6 kopíruje protierozní strouhu, vybudovanou k ochraně před splachem půdy z půdního bloku v západní

části správního území obce. Dále byla na základě požadavku obce Domanín doplněna plocha zeleně soukromé Zs-1 v partiích otevřené stoky a prameniště v jižní části plochy Z5. Plochu lze dopravně obsloužit ze stávající místní komunikace v plochách veřejného prostranství. V ploše Z5 se nalézají kvalitní sídelní zeleň, kterou je vhodné z ekologických důvodů v maximální možné míře zachovat. Na to navazuje podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.), která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

Zastavitelná plocha Z6 (SO-1)

V severní části sídla Domanín vyplňuje protáhlou proluku zastavitelná plocha Z6, která je navržena pro smíšenou obytnou funkci. Plocha SO-1 je navržena pro zahuštění zástavby severních humen Domanína a pro zajištění kvalitní zástavby v této části sídla je navržena minimální velikost stavebního pozemku 1000 m². Stanovení této výměry zajistí únosné a vyvážené zakomponování nové zástavby do stávajícího urbanismu sídla. Plochu lze dopravně obsloužit převážně ze stávající záhumní komunikace. Pro pozemky v zadních partiích plochy je nutné prokázat dopravní napojení v navazujících řízeních.

Zastavitelná plocha Z7 (SO-2)

Zastavitelná plocha Z7 je navržena v severní části sídla při komunikaci II/155. Tato plocha se společně s plochou VZ-4 podílí na vizuálním vnímání obce Domanín při příjezdu z Třeboně do Domanína. Pro zachování vzdušnosti sídla a z důvodu exponovanosti lokality od hlavní komunikace je ve výrokové části územního plánu navržena podmínka minimální výměry stavebního pozemku pro umístění jedné hlavní stavby 1200 m². Tato minimální výměra stavebního pozemku byla stanovena z důvodu zabránění maximalizace využívání prostoru rozvojové lokality pro největší počet rodinných domů, který je tak často uplatňován v suburbích v blízkosti velkých měst. V severní části plochy Z7 je z estetického a ekologického hlediska vhodné v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň, která dotváří veřejné prostranství v prostoru křížení komunikace II/155 a záhumní komunikace.

Zastavitelná plocha Z8 (SO-3)

Zastavitelná plocha na severu sídla, navržena pro smíšenou obytnou funkci, vyplňuje velkou proluku mezi stávající obytnou zástavbou a nově vybudovaným sportovištěm. Plocha je dobře dopravně napojena ze stávající místní komunikace. Podmínky umístění staveb v ploše Z6 je nutné prověřit územní studií. Pro zajištění kvalitní zástavby v této části sídla, je navržena minimální velikost stavebního pozemku 1000 m². Stanovení této výměry zajistí únosné a vyvážené zakomponování nové zástavby do stávajícího urbanismu sídla.

Zastavitelná plocha Z9 (Bv-1)

Zastavitelná plocha Z9 uzavírá sídlo Domanín z jižní strany ke stávající záhumní komunikaci. Plocha Bv-1 je navržena pro zahuštění zástavby jižních humen Domanína a pro zajištění kvalitní zástavby v této části sídla je navržena minimální velikost stavebního pozemku 1000 m². Stanovení této výměry zajistí únosné a vyvážené zakomponování nové zástavby do stávajícího urbanismu sídla. V navazujících řízeních je také nutné zohlednit vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo. Plochu lze dopravně obsloužit převážně ze stávající záhumní komunikace. Pro pozemky v zadních partiích plochy je nutné prokázat dopravní napojení v navazujících řízeních.

Zastavitelná plocha Z10 (VP-4)

Plocha Z4 byla vymezena z důvodu zokruhování jižních humen. V ploše VP-4 je možné vybudovat veřejně přístupnou komunikaci, která usnadní obsluhu jižní části sídla Domanín.

Zastavitelná plocha Z11 (VZ-4)

Plocha VZ-4 se nachází v exponované lokalitě při příjezdu z Třeboně do Domanína po silnici II/155. Cílem urbanistické koncepce je zajistit kultivované veřejné prostranství při příjezdu do Domanína s dostatkem zeleně. V zastavitelné ploše VZ-4 je také počítáno s vyústěním nové stezky pro pěší a cyklisty, která má zajistit spojení mezi Domanínem a Třeboní.

Zastavitelná plocha Z12 (VZ-5)

Ve východní části sídla Domanín se do urbanizovaného území klínem zařezává vlhká loučka v blízkosti drobného vodního toku, která byla vymezena jako plocha veřejné zeleně. V západní části této plochy je zděná věžová trafostanice, zakončující odbočku z kmenové linky. Pozemky v této ploše nejsou vhodné pro využití pro bydlení, tudíž je plocha vymezena jako veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Zastavitelná plocha Z13 (RO-1)

Cca 300 metrů západně od Domanína je vymezena zastavitelná plocha Z13, která umožňuje výstavbu rozhledny. Rovinatý charakter střední části Třeboňska se západně od Domanína zdvíhá do terénní vyvýšeniny jménem Výhon s výškovou kótou 475 m n m. Ze západní části správního území obce Domanín se tak otevírá pohled na tamní krajinu, kde zaujme zejména dominantu věže augustiniánského kláštera v Třeboni. Rozhledna, která vznikne v zastavitelné ploše Z13, bude tvořit další dominantu krajiny, a proto se projektant uchýlil k možnosti vymezit plochu pro umístění architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 380/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tato podmínka je důležitá pro zachování krajinného rázu místa a jeho genia loci v turisticky navštěvované oblasti na okraji chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, kde je ochrana hodnot a charakteru území na předním místě. Pokud bude v ploše RO-1 povolován jakýkoli stavební záměr v souladu s podmínkami využití území, musí na něj být nahlíženo, jako na veřejný zájem při kterém je důležité zachování kulturní, přírodní a historické hodnoty místa.

Zastavitelná plocha Z14 (DI-1)

Koridor DI-1 je navržen z důvodu nutnosti zajištění dopravního propojení zejména pro cyklisty z Třeboně do Domanína. V této ploše je do budoucna uvažováno s vybudováním komunikace pro pěší a cyklisty v souběhu s komunikací II/155. Navržením tohoto koridoru veřejné dopravní infrastruktury může být spojen základní uzlový turistický bod Třeboně (mezi hrázemi rybníka Svět a Opatovický) s Domanínem a také s jihozápadní částí Třeboňska. Silnice II/155 je v letní sezóně přetěžována cyklistickou dopravou a v severní části správního území Domanína vznikají kolize cyklistů s automobilovou dopravou. Spojená stezka pro pěší a cyklisty by měla odstranit všechny hlavní problémy vznikající na dopravním systému v katastru obce Domanín. Koridor vychází ze severní části obce Domanín a je vymezen v souběhu s komunikací II/155 cca 5 m od okraje pozemku silnice II. třídy na obě strany. Takto koridor pokračuje až k navrhovaným plochám lázeňského komplexu, kde se zužuje mimo stávající zástavbu v zahrádkářské kolonii a následně je opět rozšířen do původních dimenzí, aby bylo možné vyřešit převedení cyklo-dopravy po okraji parku se Schwarzenberskou hrobkou a napojení na Třeboň. Koridor dopravní infrastruktury DI-1 se záměrem vybudování komunikace pro pěší a cyklisty je zařazen do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Zastavitelná plocha Z15 (Zs-2)

Na základě požadavku obce Domanín byla část plochy VZ-4 navržena pro funkci zahrady společně s pozemkem p. č. 810/72 a 810/30, které byly oploceny k rodinnému domu čp. 128.

Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou plochy, které se vymezují dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Plocha přestavby P1 (Bv-2)

Plocha přestavby P1 byla vymezena v lokalitě na Vrších ve stávající zahrádkářské kolonii, která vznikla v polovině 20. století. V současné době je v území postaveno několik rodinných domů a rekreačních objektů v oplocené suburbii, která se postupně nahodile zahušťuje dalšími objekty doprovázející funkci bydlení a rekreaci. Plocha P1 je obklopena záměrem na vybudování lázeňského komplexu, což je území vyžadující zvýšenou regulaci uspořádání zástavby. Proto byla na celou plochu P1 stanovena podmínka zpracování územní studie, která má za cíl uspořádat zástavbu v klíčové lázeňské rozvojové lokalitě v souladu s navrhovaným charakterem území. S tím také souvisí podmínka minimálního podílu zeleně (vysvětleno v kap. j) 8.), která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

Systém sídlení zeleně

Sídlo Domanín nedisponuje spojitým systémem sídlení zeleně. Veřejná zeleň se uplatňuje zejména v centrálním návěsním prostoru kolem požární nádrže a u kaple sv. Václava. Největší podíl zeleně v sídle je v současné době v brownfieldu na severozápadní straně Domanína, kde je územním plánem vymezena zastavitelná plocha Z5. V rámci využívání této zastavitelné plochy je vhodné v co největší míře zachovat vzrostlou zeleň této části sídla. Další významnější zeleň v sídle je po obvodu zemědělského areálu v jižní části Domanína, která představuje předěl mezi obytnou funkcí venkovského sídla a výrobní zónou zemědělského areálu. Významnější zeleň se uplatňuje také na humnech při komunikacích, které obcházejí pravidelné sídlo Domanín. Podstatná část sídelní zeleně je v rámci Domanína na soukromých zahradách.

Na Vrších je systém sídelní zeleně založen na rozlehlém parku kolem Schwarzenberské hrobky. Uplatňují se zde významně také břehové porosty rybníku Svět a porosty Opatovického rybníku, které přecházejí do chráněné lokality Vršské doubí. Významnou zelení v severní části správního území obce Domanín bude také nový lázeňský park založený na březích Opatovického rybníku v okolí budoucího lázeňského komplexu.

Kostra systému sídlení zeleně byla vymezena ve vazbě na plochy veřejných prostranství, které jsou ve venkovském prostředí správního území obce neodmyslitelně spojeny se zelní v sídle. Při vymezování kostry systému sídelní zeleně bylo využito také vyhledaných vymezených přírodních hodnot v kapitole b) 2 výrokové části, které jsou jasnými nositeli přírodní složky urbanismu sídla. Obecně je nutno systém chápat jako komplexně fungující systém, který je nutné zachovat, kultivovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel. Častokrát se jedná o zeleň, která je součástí i soukromých zahrad a veřejně nepřístupných pozemků, která však tvoří důležitou součást systému sídlení zeleně. Vzrostlé stromy zde dotvářejí prostor a dodávají sídlům charakteristický krajinný ráz, který zasazuje sídlo měkce do okolní otevřené krajiny. Neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin, tak může narušit celé panorama sídla a setřít pozitivní znaky krajinného rázu. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné měkké přechody směrem do nezastavěného území a otevřené krajiny zejména pomocí dřevinného a keřového patra. Zeleň ochranná a izolační se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů. Pásy liniové izolační zeleně je nutné zachovat a podporovat jejich kultivaci. Dále je výhodné doplnit rostlinné druhy v pásu izolační zeleně takovými odolnými

jedinci, které zajistí správné fungování izolační zeleně (protihluková, protiprašná, estetická funkce). Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu, pásu krajinné zeleně, či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy.

j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce silniční dopravní infrastruktury je v současné době stabilizována.

Správním územím obce Domanín prochází komunikace II/155 v ose Třeboň - Borovany. V sídle Domanín se na tuto komunikaci západně napojuje komunikace III/1469 ve směru Spolín (Libín, Vlkovice, Zvíkov). Jižním směrem se z komunikace II/155 napojuje komunikace III/15515 ve směru Kojákovice (Hrachoviště, Kramolín, Jílovce). Poměrně významná komunikace je propojka napojující se na komunikaci III/15515 pod areálem zemědělské výroby směrem na Branou po hrázích rybníků Prostřední a Děkanec. Všechny tyto komunikace jsou v územním plánu značeny samostatnou plochou dopravní infrastruktury a jsou podpořeny směrové a šířkové úpravy těchto komunikací v souladu s příslušnými normami.

Z posledního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti ČR z roku 2016 je průměrné zatížení komunikace II/155 - 1514 vozidel za den (z toho 147 nákladních vozidel). Dle závěrů dopravně – inženýrského posouzení zatížení dopravy z roku 2003 nevyvolává stavební záměr výstavby lázní nároky na budování přeložky, či podstatné směrové a prostorové úpravy tras komunikací, které by se musely řešit na koncepční úrovni územně plánovací dokumentace.

Místní a účelové komunikace nejsou v územním plánu vymezeny vlastní plochou, ale jsou přípustné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. Obdobně je možné připustit záměry na vybudování nových komunikací v celém správním území obce, včetně komunikací pro pěší a cyklisty. Všechny zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací. Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících komunikací umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel.

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikali problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

V severní části správního území obce Domanín se nachází jeden z hlavních uzlových turistických bodů Třeboňska – mezi hrázemi rybníka Svět a Opatovický – kde se větví síť turistických tras a cyklotras v páteřní části Třeboňské pánve. Správním územím obce prochází hlavní turistická/cykloturistická trasa Greenway Praha - Vídeň, cyklotrasa č. 1034 Nakolice - Třeboň, cyklotrasa č. 1096 České Budějovice – Třeboň a cyklotrasa č. 1097 Borovany – Domanín, cyklotrasa č. 122 České Budějovice – Chlum u Třeboně. Dále územím prochází naučná stezka Cesta kolem Světa v souběhu s červenou turistickou trasou a po severní hraně správního území prochází naučná stezka Okolo Třeboně v o souběhu s modrou a zelenou turistickou trasou. Pěší a cyklistické vazby jsou podporovány také v navržené koncepci, kdy

byla po východní straně komunikace II/155 navržena sloučená komunikace pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně.

Železnice správním územím neprochází – nejbližší vlaková stanice Třeboň lázně je cca 5 km severně od sídla Domanína.

V místní části Vrchy – mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět – je plocha pro přistávání ultralightů, evidovaná jako nouzová přistávací travní plocha pro lehká letadla.

Vodní doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Obec Domanín má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, na který je v současnosti napojeno cca 95% trvale žijících obyvatel a 30 % přechodně žijících obyvatel. Zdrojem vody jsou dva podzemní vrty z roku 1975 a 1992. Hlavní vrt má vydatnost 10,5 l/s, druhý vrt 1,7 l/s. Voda je velmi kvalitní, vydatnost zdrojů dostatečná. Obec předává část vody do sousední obce Branná. Rozvojová lokalita Vrchy, kde má být v budoucnu vybudován nový lázeňský komplex, bude také napojena na vodovodní systém sídla Domanín. Předpokládá se vybudování řadu v délce cca 1200 m o průměru DN 80.

Kapacita úpravny vody je 10 l/s, pro úpravu vody je potřebná minimální technologie - pouze filtrace vápencovou drtí. Voda je čerpána do věžového vodojemu čerpadly (2+1rezervní) s dopravní výškou 40 m. ÚV a ČS byly rekonstruovány v roce 1987.

Výtlačný přívodní řad z úpravny vody do vodojemu je proveden z PE 110 a pochází z roku 1975, jeho technický stav je dobrý a zatím nevyžaduje rekonstrukci.

Vodojem je věžový o objemu 200 m³. Uveden do provozu byl v roce 1975. Z vodojemu je voda gravitačně rozvedena po obci. Rozvodné řady jsou z PE 110, PE 90 a LT 80, pocházejí z roku 1975 a nevyžadují rekonstrukci.

Do katastru obce zasahuje vodovodní řad z Třeboně, který zásobuje chatovou osadu u rybníka Svět.

V katastrálním území obce Domanín se nachází dvě ochranná pásma vodního zdroje. Ochranné pásmo vodního zdroje s názvem Domanín poblíž komunikace Domanín – Branná a ochranné pásmo vodního zdroje s názvem Domanín – Branná poblíž Prostředního rybníka, vymezené dne 01.09.1992 pod číslem jednací 2133/Vod/233/92/238/F. Vodní zdroj Domanín – Branná není již dnes využíván. Vodní zdroj Domanín je využíván, ale vyhlášení ochranného pásma není dohledatelné.

V obci je vybudována jednotná kanalizační síť zakončena centrální čistírnou odpadních vod. Na kanalizaci je připojeno 65 % trvale a 10 % přechodně žijících obyvatel. Většina zbývajících obyvatel má bezodtoké jímky. Dva páteřní sběrače v obci v provedení z betonových trub se na konci obce spojují v jediný gravitační přívod k čistírně odpadních vod.

Technický stav kanalizace i čistírny odpadních je dobrý. V minulosti byl vyřešen problém s nedostatečnou kapacitou kanalizace zřízením obtokového kanálu pro odvedení extravilánových vod.

Odpadní vody jsou čištěny v ČOV s kapacitou 400 EO a s technologií: Hrubé česle - jemné česle - lapák písku - čtyřkomorová nádrž - biologická nádrž. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Horního Panenského rybníka (slouží pro chov ryb).

V místní části Vrchy je vybudována oddílná kanalizace po jižním okraji stávající zástavby s přečerpáním odpadních vod do kanalizace města Třeboň. V rozvojových plochách, kde má být budován lázeňský komplex s kolonádou bude odvádění odpadních vod řešeno výtlačným řadem na kanalizační systém města Třeboně, zakončený centrální čistírnou odpadních vod.

U solitérních lokalit (např. Bašta, chaty u silnice II/155) je možné likvidovat odpadní vody individuálně na základě platných právních předpisů. Solitérní lokalitou není sídelní útvar Vrchy, U Hrobky, ani okrajové části sídla Domanín.

Dodávku elektrické energie do obce Domanín zajišťuje venkovní vedení VN 22 kV vedené z hlavního napájecího rozvodného bodu Lipnice 110/22 kV, které dále pokračuje k místní části Vrchy a také do Třeboně. Z Domanína je vedena kmenová linka západně do obce Spolí, Libín, Lišov, atd. V samotném sídle Domanín je odbočkami z kmenové linky zajištěn rozvod elektrické energie do jednotlivých částí sídla. Rozvod zajišťují 4 trafostanice, jež v současné době vyhovují pro dodávku elektrické energie ke spotřebitelům. V případě nové výstavby v severní části sídla bude nutné prověřit umístění nové trafostanice. Samostatnou odbočkou je zajištěna dodávka elektrické energie k samotám čp. 37 a čp. 38 jihovýchodně od Domanína. Místní část Vrchy je obsluhována ze 3 trafostanic, které jsou dostačující pro uspokojení dodávek energie. Venkovní vedení VN na Vrších, kde je navrhována výstavba lázeňského komplexu, je částečně nahrazeno kabelovým vedením, z důvodu charakteru městské zástavby a specifického krajinného rázu místa.

Správní území obce Domanín není plynofikováno. Pro případnou plynofikaci místní části Vrchy, kde je uvažováno s výstavbou lázeňského komplexu, je počítáno s napojením na středotlaký plynovod z Třeboně podél komunikace II/155.

Komunikační síť je v obci zajišťována pomocí rozvodu telefonní sítě Telefonica O2, a.s. ze správního území města Třeboň. Nepředpokládají se změny v systému komunikačního vedení.

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a je vyhovující. Svoz pevného domovního komunálního odpadu je zajišťován Technickými službami Třeboň, s. r. o. svozem na skládku Stráž nad Nežárkou. Sklo, plasty, elektronický odpad, nebezpečné složky komunálního odpadu se třídí a ukládají do kontejnerů, jejichž odstranění zajišťuje obec. V řešeném území nejsou vymezeny další plochy pro nakládání s odpady jako např. spalovny, skládky či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umísťovat ve správním území obce tyto stavby a zařízení. Shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití.

V plochách s rozdílným způsobem využití je umožněno umísťování a kultivace dílčí technické a dopravní infrastruktury. Projektant přistoupil k možnosti „volného“ umísťování technické a dopravní infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů – neboť hrozí reálné nebezpečí (v měřítku územního plánu), že stavební záměr po zpracování projektové dokumentace nekoresponduje s vymezeným koridorem či plochou (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení). Územně plánovací dokumentace – jako rigidní dokument – může velice málo reagovat na rychlé civilizační změny, které s sebou přinášejí projektové práce na stavbách technické a dopravní infrastruktury. Navrhovaný koridor pro umístění veřejné infrastruktury v měřítku 1 : 5000 nemůže, do doby vypracování samostatné projektové dokumentace stavby, nikdy zohlednit všechny vlivy území (přírodní podmínky, investiční náklady, vlastnické vztahy, byrokratická zvláště, atp.), které podmiňují samotné umístění stavby. Tato problematika je velice palčivá při vymežování zejména koridorů pro elektrické vedení, kdy vynaložené náklady na změny územně plánovací dokumentace často přesahují schválený rozpočet obce. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části) tedy umožňují rekonstrukci, dostavbu nebo novou výstavbu technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s obsluhou obce, avšak za předpokladu, že stavební záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu nepřekračují místní charakter – tedy nenaplnují atributy nadmístnosti uvedených

v ZÚR. Pro takové záměry je nutné vymezit monofunkční plochy či koridor, jenž umožní realizaci požadované veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Občanské vybavení

Z pohledu uspořádání území a fungování jednotlivých složek obce je nutné si uvědomit, že občanská vybavenost se dělí na dvě kategorie. První je definována v § 2 odst. (1) písm. k) bodu 3. stavebního zákona, jako občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do občanského vybavení charakteru veřejná infrastruktura patří stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Druhá kategorie je občanské vybavení charakteru komerční, kdy do této skupiny patří služby nevýrobního charakteru (kadeřnictví, půjčovny, čistírny, fitnesscentrum, atp.), služby a drobná nerušící řemeslná výroba (zahradnictví, kovářství, sklenářství, atp.) pohostinství a ubytovací zařízení (penziony, restaurace, hotely, atp.) maloobchodní prodej (knihkupectví, potraviny, zlatnictví, atp.). Koncepce občanského vybavení je v územním plánu pojímána v rovině veřejné technické infrastruktury. Ostatní občanská vybavenost není vždy zahrnuta do ploch občanského vybavení, ale lze jí umisťovat v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části).

V obci Domanín se kromě obecního úřadu nalézají další občanská vybavenost veřejného charakteru jako obchod s potravinami, dva hostince, sportoviště, plovárna, dva kempy a zahradnictví. Pro širší nabídku služeb a do obchodních zařízení, škol a zdravotních zařízení dojíždějí obyvatelé obce do blízkého města Třeboň. Blízkost Třeboně a velký rekreační potenciál oblasti Třeboňska předurčuje správní území obce Domanín k podnikatelským aktivitám, zejm. k ubytování. Ve správním území obce jsou evidovány desítky ubytovacích zařízení, které obci přinášejí určité finanční prostředky.

Prioritou ochrany obyvatelstva, která je nedílnou součástí občanského vybavení veřejného charakteru, je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Jedná se o:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

Na k. ú. Domanín u Třeboně zasahuje ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH České Budějovice. Podmínky z něj vyplývající se týkají zejména výškového omezení staveb.

V obci Domanín působí sbor dobrovolných hasičů – sídlo požární zbrojnice je jihovýchodně obecního úřadu. V obci leží 3 požární nádrže – jedna v Kravíně, jedna na návsi a jedna u silnice II/155 v jihovýchodní části sídla. Obecní vodovod je osazen hydranty.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, které jsou podporovány obecním

zřízením. Veškeré stavební záměry, týkající se ochrany obyvatelstva je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s podmínkami využití území přípustného popř. podmíněně přípustného využití území.

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o zajištění základních služeb v obci a maloobchodní prodej a pohostinství, které přispěje ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

Veřejná prostranství

Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích jsou veřejná prostranství všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Významná veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezena jako plochy veřejných prostranství. Jedná se o centrální návěsní prostor Domanína s protipožární nádrží a kaplí sv. Václava, dále o veřejný prostor při komunikaci III/1469 před bytovými domy v západní části Domanín, parčík v klínu silnice II/155 a III/15515 v jižní části Domanína a přírodně krajinářský park se Schwarzenberskou hrobkou v sousedství města Třeboně. Stávající veřejná prostranství v sídle je nutné kultivovat a pečovat zejména o vzrostlou zeleň těchto ploch.

Doplnění systému veřejných prostranství charakteru veřejné zeleně se navrhuje v rozvojových plochách lázeňského komplexu na březích rybníků Svět a Opatovický. Okázalá lázeňská kolonáda by měla vzniknout v krajinářsky hodnotném území s důrazem na zachování všech přírodních, kulturních a historických hodnot. Lázeňský komplex a kolonáda s parkem by tedy měly tvořit přidanou hodnotu tomuto specifickému území.

Ve vztahu k vymezeným zastavitelným plochám pro bydlení a smíšeným obytným plochám ve správním území obce Domanín byly vymezeny plochy veřejných prostranství. U zastavitelné plochy Z5 byla splněna podmínka vycházející z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., že pro každé 2 ha zastavitelných ploch pro bydlení musí být vymezena plocha souvisejícího veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². V této ploše veřejného prostranství – veřejné zeleně je počítáno s umožněním pěší prostupnosti po západních humnech.

Veřejná prostranství napomáhají zlepšit prostupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Tento princip je uplatněn v zastavitelné ploše VP-4, kdy je počítáno se zokruhováním komunikace vedoucí po jižních humnech Domanína.

Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí všech rozvojových ploch. Proto lze nová veřejná prostranství umisťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména v plochách bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně

zejména na veřejných prostranstvích je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám.

Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy.

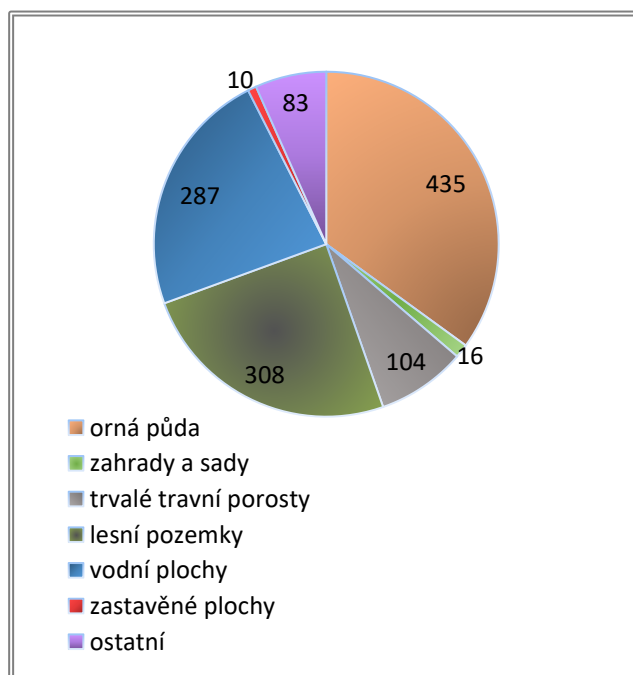
j) 6. odůvodnění koncepce krajiny

Koncepce uspořádání krajiny a krajinný ráz

Obec Domanín leží ve střední části Třeboňské pánve v neobyčejně cenné krajinné scénérii harmonické rybníční krajiny. Vzniklá mozaika vodních ploch, polí, luk, lesů a sídel vytváří charakteristický krajinný celek, který se utvářel stovky let.

Nehostinný charakter bažinatých hvozdů a neprostupných pralesů byl v okolí Třeboně přeměněn ve 14. století, kdy se výstavbou rybníků a systémem stok započaly odvodňovat podmáčené plochy, které se mohly využít k zemědělství a zakládání sídel. Největší rozmach rybníkářství je však spojen až s osobou Štěpánka Netolického, který vybudoval systém rybníkářské soustavy v čele s rybníkem Opatovický a následně také Jakuba Krčina z Jelčan, jež proslul vybudováním rybníka Svět. Zkulturnování krajiny střední Evropy, které s sebou přinášelo rušení rybníků v 17. a 18. století pro zkapacitnění zemědělské výroby, se okolí Třeboně vyvarovalo, z důvodu nevhodných podmínek pro velkozemědělství. Rybník Opatovický a rybník Svět tak tvoří hlavní plošné dominanty území a ovlivňují celou severní část správního území Domanína. Právě severní část správního území obce Domanín skýtá mnoho kulturních, historických a přírodních hodnot, které by se měli i nadále zhodnocovat.

VYUŽITÍ POZEMKŮ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE DOMANÍN [ha]



Rovinatý charakter území, který se v jihozápadní části katastru Domanína zdvíhá do terénní vyvýšenin zvané Výhon, doplňuje soustava vodních ploch zabírající téměř čtvrtinu správního území obce. Jižní část katastru je ovlivňována lesním komplexem s převahou monokulturálních borovic, který ohraničuje zemědělskou půdu, než úzce navazuje na samotné sídlo Domanín. Historická plužina byla v průběhu 2. pol. 20. století narušena, avšak systém tratí je v krajině stále patrný.

GEOGRAFICKÁ TABULKA

Klimatická oblast:	mírně teplá – teplá (MT6 a MT10 dle Quitta) - ø roční teplota: 8 °C, - ø roční srážky: 600 - 700 mm - ø délka trvání souvislé sněhové pokrývky: 50-60 dní s maximem 20-30 cm - převládající větry: západní a jihovýchodní
Geomorfologická klasifikace	systém – Hercynská oblast provincie – Česká vysočina subprovincie – Česko-moravská soustava oblast – Jihočeská pánev celek – Třeboňská pánev podcelek – Lomnická pánev okrsek – Českovelenická pánev – Borkovická pánev
Nadmořská výška:	rozmezí od 436 – 478 m n. m.
Horninové typy:	kvarterní horniny (hlíny, spraše, písky, šterky) tercierní horniny (písky, jíly) mezozoické horniny (pískovce, jílovce)
Půdní typy:	- pseudogleje – pelické - pseudogleje – modální - gleje - modální - kambizemě - kyselé
Třídy ochrany ZPF a BPEJ	II. třída ochrany ZPF BPEJ - 72210 III. třída ochrany ZPF BPEJ – 72212, 76401, 75201 IV. třída ochrany ZPF BPEJ – 75301 V. třída ochrany ZPF BPEJ – 76701

Katastrální území Domanín se rozkládá v oblasti povodí Horní Vltavy – Lužnice od státní hranice pod Nežárku. Vodní útvar tekoucích vod nejvíce ovlivňující katastrální území obce Domanín je Prostřední stoka po vzduť nádrže Rožmberk, což je soustava stok pokrývajících 2/3 katastru obce Domanín. Jedná se o menší, většinou bezejmenné stoky napájející a propojující soustavu rybníků, která je zakončena Opatovickým rybníkem. Sem patří nejvýznamnější toky: Opatovická stoka a Svodnice. V západní části území teče několik bezejmenných stok z vodního útvaru Spolský potok po hráz nádrže Svět. Vodní plochy jsou nejvíce situovány ve východní části katastru a v severozápadním rohu katastru, kde sousedí s rybníkem Svět (katastrální území Třeboň). Nejvýznamnější je Opatovický rybník (130 ha),

který je součástí Třeboňské rybníční soustavy. Dalšími významnými rybníky jsou: Hůrky (16,5 ha); Děkanec (15,5 ha); Zadní rybník (15 ha); Církvičný rybník (14,5 ha); Prostřední rybník (11 ha); Velký Panenský rybník (3,5 ha); Malý Panenský rybník (3 ha). Několik vodních ploch je situováno i v samotném sídle Domanín, kde nejvýraznější je hasičská protipožární nádrž na návsi a druhá hasičská protipožární nádrž u silnice II/155 jižně od návsi. Dva rybníky jsou též v jihozápadní části katastru, kde Nový rybník (u silnice II/155) zastává i rekreační funkci.

Na katastrální území Domanín zasahuje CHOPAV Třeboňská pánev, vyhlášená nařízením vlády 85/1981 Sb. o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kvartér řeky Moravy.

Na většině katastrálního území Domanín u Třeboně se rozkládá zvláště chráněné území v podobě Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT). Jihozápadní část území ohraničená komunikací Branná – Domanín a silnicí III/1469 – Domanín – Spolí není součástí CHKO Třeboňsko. Na území obce Domanín zasahuje: II. (nárazníková) zóna - slouží jako ochranná zóna eliminující negativní vlivy okolního území na zónu centrální. Zde je možno realizovat jen takovou činnost, která neohroží zónu centrální. Navíc v této zóně bývají obvykle umístěny výzkumné lokality, experimentální území či území sloužící k restaurování degradovaných ekosystémů. Nárazníková zóna se rozkládá na východě území, kde zahrnuje soustavu rybníků zakončenou Opatovickým rybníkem a na severozápadě území, kde zahrnuje soustavu drobných rybníků jižně od rybníka Svět. III. (přechodová) zóna - slouží k ochraně centrální zóny před vnějšími vlivy, regulační opatření v ní jsou mírnější než v zóně nárazníkové. Přechodová zóna je vymezena přes obec Domanín, část Vrchy a podél silnice II/155, která tyto dva sídlení útvary spojuje.

Jelikož je území CHKOT totožné s územím zařazeným do programu UNESCO – Člověk a biosféra, náleží většina katastrálního území Domanín u Třeboně do Biosférické rezervace Třeboňsko. Území skýtá mimořádně zachovalé přírodní hodnoty ve člověkem kultivované krajině. Na mnoha místech lze dosud hovořit o harmonické krajině, kde jsou lidské aktivity v určité rovnováze s přírodou. Management tohoto území by tedy měl být založen na rovnocenné, komplexní spolupráci vědců přírodovědných i společenských oborů, ochránářských i rozvojových skupin, zástupců státní správy a samosprávy a také místního obyvatelstva.

Na k.ú. Domanín u Třeboně zasahuje evropská soustava chráněných území NATURA 2000: Ptačí oblast Třeboňsko - předmětem ochrany v ptačí oblasti Třeboňsko jsou populace těchto druhů ptáků - volavka bílá, kvakoš noční, čáp černý, orel mořský, včelojed lesní, moták pochop, rybák obecný, kulíšek nejmenší, sýc rousný, lelek lesní, ledňáček říční, žluna šedá, datel černý, strakapoud prostřední, skřivan lesní, slavík modráček, husa velká, kopřivka obecná, lžičák pestrý a jejich biotop. Cílem ochrany ptačí oblasti je zachování a obnova ekosystémů významných pro druhy ptáků, pro které je oblast vyhlášena, v jejich přirozeném areálu rozšíření a zajištění podmínek pro zachování populací těchto druhů ve stavu příznivém z hlediska ochrany. Evropsky významná lokalita Třeboň - lokalita je významná z hlediska výskytu brouků tesaříka obrovského a páchníka hnědého vázaných na staré dubové porosty. Tyto dubové porosty rostou na hrázi a po obvodu Opatovického rybníka a v parku v okolí Schwarzenberské hrobky. Pro ochranu těchto hodnot je vhodné nechávat v daných lokalitách i stabilizovaná mrtvá torza dubů.

Obec Domanín leží v oblasti krajinného rázu Třeboňsko (ObKR 16). Na území obce zasahuje tento charakteristický krajinný celek Třeboň (CHAKC 05) - Charakteristický krajinný celek 05 je jedním z ústředních prostorů CHKO Třeboňsko. Obsahuje totiž nejrozsáhlejší dílo rybníční soustavy – Rožmberk a největší a památkově nejceněnější sídlo – Třeboň. Rožmberk díky svým

dimenzím a měřítku, historii i přírodním hodnotám (zaústění Lužnice s bohatou pobřežní vegetací, navazující rozsáhlé mokré louky, mohutná hráz s hrázovými porosty) by mohl tvořit svěbytný krajinný celek. Jeho prostorová a vizuální vazba na historické jádro Třeboně a dále na rybníky Svět a Opatovický vytváří jedinečný krajinný a urbanistický komplex. Tento krajinný celek přiléhá k západní hranici CHKO a na východě hraničí s lesními celky Staré řeky a Zámeckého polesí. Vytváří se zde svěbytný prostor Branských rybníků, volně rozložených v loukách a lesích nad Opatovickým rybníkem. Na území obce Domanín jsou vymezena dvě pásma ochrany krajinného rázu. Pásmo A - území přísné ochrany krajinného rázu - území, která jsou svým rázem ojedinělá nebo jsou reprezentativní pro jednotlivé charakteristické krajinné celky. V určitém smyslu mohou být reprezentativní i pro celou CHKO. V tomto pásmu nelze povolovat takové stavby a změny využití území, které negativně ovlivňují některé z hodnot krajinného rázu dotčeného prostoru. Velké plochy rybníků, oddělované velkými plochami polí v rovinnatém terénu nebo jasně vymezené plochy polí s vesnicemi, ležící v lesních masivech bez možnosti vzdálenějších pohledových vazeb, dávají podmínky pro vznik vzájemně oddělených území pásma A. Pásmo B - území zpřísněné ochrany krajinného rázu - území se zřetelným krajinným rázem, který je reprezentativní pro území CHKO. Krajinný ráz území v tomto pásmu spoluvytváří ráz jednotlivých charakteristických krajinných celků. V tomto pásmu nelze povolovat takové stavby a změny využití území, které negativně ovlivňují některé z prioritních hodnot krajinného rázu dotčeného prostoru nebo svým důsledkem ovlivňují krajinný ráz území v pásmu A. Jedná se převážně o území lesních masivů a o maloplošné krajinné struktury navazující na pásmo A.

Při návrhu koncepce krajiny a urbanistické koncepce projektant vycházel ze všech skutečností, které jsou popsány výše, a které charakterizují tuto krajinu. Koncepce uspořádání krajiny je tedy orientována zejména na zachování vysoké krajinářské hodnoty a na ochranu všech přírodních, kulturních a historických hodnot. Územní plán chrání všechny významné krajinné prvky ze zákona (dle § 3, odst. (1) písm. b. zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), tj. lesy, vodní toky, rybníky. Dále vymezuje územní systém ekologické stability jako soubor všech přírodě blízkých ekosystémů podporujících přirozený genofond krajiny, ekologickou stabilitu krajiny a migraci živých složek v krajině. Podstatně přispívá k ochranně krajinného rázu, a to zejména vyhledáním, popsáním a vymezením všech hodnot v krajině (přírodních, kulturních i historických), jenž musí být respektovány při veškerých změnách v území. Koncepce uspořádání krajiny je prioritně orientována na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím a nevhodným umístěním liniových staveb, tvořící krajinné bariéry (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků, umístění nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Obdobně je nepřipustné umisťovat stavby mobilních domů, chat a podobných příbytků, které jsou v rozporu se základním posláním CHKOT a krajinným rázem území. Koncepce uspořádání krajiny zde vychází z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití graduji, a proto je nutné zdůraznit, že zastavování a zaplocování krajiny (byť skryté), je od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřipustné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch. Vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území i umisťovat výrobní elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Na východě sídla Domanín se nachází semenný sad s produkcí geneticky čistého semenného materiálu, který je unikátní z lesnického hlediska zejména umístěním mimo dosah lesních porostů. Tento sad je v územním plánu zařazen do stabilizovaných zemědělských ploch, které umožňují tyto činnosti na zemědělském půdním fondu.

Projektant při stanovování koncepce uplatnil obecné požadavky na vymezení ploch dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhem pozemků. Proto např. menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nemusí být v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy

koordinální výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině nejsou územním plánem navrhovány.

Územní systém ekologické stability

Jednou z hlavních krajinných složek, tvořící kostru ekologické stability, je územní systém ekologické stability (ÚSES). Jedná se o vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, jehož hlavním účelem je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je územní systém ekologické stability součástí obecné ochrany přírody. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006, v platném znění) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Prvky územního systému ekologické stability nemají samostatné podmínky využití území, jelikož prvek ÚSES je vymezen na ploše s rozdílným způsobem využití, jejíž podmínky využití území nejvíce vystihují charakter skutečného využívání krajiny. Na prvky ÚSES je tedy nahlíženo obdobně jako na hodnoty území nebo jakoukoli jinou limitující skutečnost (limit využití území). Prvky ÚSES jsou v územním plánu vymezeny v území, které mají vyšší ekologickou stabilitu (biodiverzitu) než okolní krajina a představují přírodě blízké ekosystémy, jejichž ochranu zajišťuje orgán ochrany přírody dle § 77 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení ÚSES v ÚP Domanín bylo provedeno na základě následujících podkladů:

- 4. Úplná aktualizace ÚAP ORP Třeboň,
- platný ÚP Domanín (UA Projekce, 2006),
- Generel ÚSES Domanín (WV Projections Service, s.r.o., 1997),
- platné ÚPD sousedních obcí – ÚP Třeboň (Ivan Plicka Studio, 2012), ÚP Libín (UA Projekce, 2013), ÚP Jílovice (SP Studie, s.r.o., 2008).
- Plán péče CHKO Třeboňsko 2008 - 2017
- Metodické postupy projektování lokálního ÚSES (Maděra - Zímová, 2005),
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapování přírodních biotopů (AOPK ČR),
- katastrální mapy (platné k 31.11.2015)
- aktuálního stavu v území

V řešeném území se nenacházejí skladebné části ÚSES nadregionální či regionální úrovně. Z tohoto důvodu není vymezení ÚSES nijak ovlivněno nadřazenou ÚPD, kterou jsou platné ZÚR Jihočeského kraje, ve znění všech jejich aktualizací.

Vymezený lokální ÚSES koncepčně vychází z platného ÚP Domanín (2006), do této ÚPD byl ÚSES implementován ze zpracovaného Generelu ÚSES Domanín (1997). Doposud platné (závazné) vymezení ÚSES je zároveň součástí 4. Úplné aktualizace ÚAP ORP Třeboň. Metodicky byl ÚSES prověřen dle současných principů vymezování (minimálních prostorových parametrů) a dále upraven dle aktuálního stavu v území. Lze však konstatovat, že koncepce ÚSES prezentovaná v generelu nadále odpovídá skutečnému stavu a její změna proto není nutná. Veškeré provedené úpravy lze z tohoto důvodu chápat jako zpřesnění stávajícího vymezení.

Veškerá biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako existující a funkční. Všechna biocentra svým rozsahem překračují minimální prostorové parametry (3 ha pro společenstva lesní či kombinovaná a 1 ha pro biocentra mokřadní). Totéž platí pro šířky biokoridorů, což odkazuje na vyšší stupeň dochovanosti přírodních struktur (pro společenstva lesní max. 15 m, pro společenstva mokřadní popřípadě společenstva kombinovaná max. 50 m zastavěnou plochou, max. 80 m ornou půdou, max. 100 m ostatními kulturami). V řešeném území nebyly identifikovány skladebné části, kde by minimální prostorové parametry nezbytné pro funkčnost nebylo možné zajistit. Nicméně stanovení minimálních prostorových parametrů nelze chápat tak, že je možné biocentra a biokoridory na tyto hodnoty zmenšovat.

Řešené území sousedí celkem s třemi samosprávnými celky, kterými jsou město Třeboň (ORP Třeboň), obce Libín (ORP České Budějovice) a Jílovce (ORP Trhové Sviny). S těmito obcemi, resp. s jejich platnými ÚPD, bylo vymezení ÚSES dále koordinováno z důvodů zajištění vzájemné provázanosti.

Veškeré skladebné části byly dle možností a účelnosti zpřesněny dle stávající katastrální mapy. Na území katastru Domanín nebyly doposud provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Právě jejich úkolem je (v řešeném obvodu KPÚ – tzn. převážně na zemědělské půdě) definitivní územní stabilizace ÚSES v podrobnosti jednotlivých pozemků. V tomto směru lze vymezení ÚSES na zemědělské půdě v měřítku ÚP považovat za orientační. Tzn. principiálně určující způsob propojení jednotlivých skladebných částí. V řešeném území se týká především lokálního biokoridoru LBK 10. Zbývající skladebné části se nacházejí v lesních porostech či jsou vázány na třeboňskou rybníční soustavu. Lze tedy předpokládat, že nebudou součástí řešení KPÚ.

Zpravidla všechny biokoridory (s výjimkou LBK 10) a biocentra se nacházejí v okrajových částech správního obvodu Domanína, které lze z hlediska dochovanosti přírodních a krajinných struktur považovat za nejcennější.

Koncepčně je ÚSES dle charakteru společenstev vymezen ve dvou hlavních formačních typech. Tzv. vodní a mokřadní (hygrofilní) – vlhké prostředí. A lesní, popřípadě luční (mezofilní) – suché prostředí. Přičemž v rámci jednotlivých skladebných částí se mohou vyskytovat společenstva obou typů (zejména v místě křížení).

V převážně vlhkém prostředí jsou vymezena biocentra LBC 1, LBC 2, LBC 3 vložená do LBK 7, který je územně vázán na místní rybníční soustavu propojenou drobnými vodotečemi. Z hlediska biodiverzity jde o cenné území, a to jak pro faunu, tak i flóru. Toto území je součástí ptáčích oblastí Třeboňsko, v souladu s Ramsarskou úmluvou jde zároveň o mokřad mezinárodního významu. Primárním účelem je ochrana zdejší avifauny. Nicméně slouží též pro migraci velkých savců, jde o migračně významné území (Evernia, 2010).

Převážně suchým lesním prostředím západně až jihozápadně od Domanína prochází biokoridory LBK 8 a LBK 9. Biocentra LBC 4 a LBC 5 vložená do LBK 8 se nacházejí na rozhraní vlhkého i suchého prostředí (též z důvodu křížení s mezofilními či hygrofilními biokoridory). Severní úsek LBK 8 je díky vazbě na vodoteč pramenící v Jalovcovém rybníku považován již za hygrofilní. V souběhu s touto vodotečí pokračuje do sousední obce Libín. Jižní úsek se pouze krátce přimyká k bezejmenné vodoteči, v širším kontextu ho však lze nadále považovat za mezofilní. Lesní celek je zároveň významným migračním územím velkých savců.

Systém propojení ÚSES je dotvořen biokoridory LBK 10 a LBK 11 (včetně vloženého LBC 6), které procházejí místy suchým i vlhkým prostředím (zejména v blízkosti vodních ploch). Tyto skladebné části funkčně propojují Opatovický rybník a rybník Svět.

Odůvodnění vymezení biocenter

- LBC 1, LBC 5, LBC 6 – formálně provedeno zpřesnění v měřítku katastrální mapy.
- LBC 2 – biocentrum bylo zpřesněno na celou rozlohu Malého Panenského rybníka a zvětšeno o navazující ekologicky stabilní prvek – lesní remíz. Remíz bezprostředně navazuje na doprovodnou vegetaci rybníka a tvoří s ní jeden celek.
- LBC 3 – biocentrum bylo zvětšeno o ekologicky stabilní prvek – lesní remíz, který bezprostředně navazuje na mokřady v blízkosti Prostředního a Zadního rybníka. Zvětšení dále provedeno z důvodu zajištění minimálních prostorových parametrů biokoridoru LBK 7 (úsek LBC 2 – LBC 3). Tzn. max. přípustné délky cca 2 km.
- LBC 4 – biocentrum bylo nově vymezeno v místě křížení hygrolfilního biokoridoru LBK 7 a mezofilního biokoridoru LBK 8. Tzn. při jihozápadním břehu Zadního rybníka, na který bezprostředně navazuje souvislý lesní celek, jímž LBK 8 prochází. Doplnění biocentra je dále nezbytné z důvodu zajištění minimálních prostorových parametrů biokoridoru LBK 8, tzn. délky max. cca 2 km (v úseku LBC 4 – LBC 11215 na území obce Jílovice). LBK 8 mimo řešené území a obec Jílovice prochází souvislým lesním celkem skrze výběžek spadající do správního obvodu Třeboně. Nevymezením LBC 4 by celková délka lesního biokoridoru významně převyšovala minimální prostorové parametry, neboť dalším biocentrem by bylo až LBC 5.

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 1	Opatovický rybník	Domanín	8,42	Existující/funkční	hygrolfilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (rybník)				
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To, 4Ro				
Charakter	Biocentrum se nachází v pobřežní části Opatovického rybníka. V břehových porostech výskyt biotopů vlhkých acidofilních doubrav, mokřadních vrbin a rákosin vstupujících do vodní plochy. Na území sousední obce je biocentrum dotvořeno lesním porostem (les zvláštního určení) s převládajícím zastoupením smrku.				
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 2	Malý Panenský rybník	Domanín	8,43	Existující/funkční	hygrolfilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, rybník)				
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To				
Charakter	Součástí biocentra je Malý Panenský rybník, jeho doprovodný břehový porost včetně navazujícího lesního porostu (les hospodářský). Výskyt biotopů vlhkých acidofilních doubrav, v menší míře mokřadních olšin a vrbin, malé vlhké bezkolencové louky a rákosin. Porostní skladba lesního remízu je zpravidla tvořena převládajícím dubem a borovicí (čistě porosty či ve vzájemné příměsi).				
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typu 4P a 4G). Na lučních porostech jednoroční kosení.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 3	Račky	Domanín	8,26	Existující/funkční	hygrofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, rybník, vodní tok)				
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To				
Charakter	Biocentrum se nachází v místě mokřadu mezi Zadním a Prostředním rybníkem. Součástí je dále pobřežní část Prostředního rybníka se zátokami a navazující lesní remíz (les hospodářský). V místě remízu výskyt biotopu vlhkých acidofilních doubrav (druhově zastoupení borovice bez příměsí). Ve zbývajících částech biocentra výskyt mokřadních vrbin, vlhkých bezkolencových luk, vegetace vysokých ostřic a rákosin.				
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Na lučních porostech jednoroční kosení.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 4	Zadní rybník	Domanín	5,14	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les)				
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To				
Charakter	Biocentrum leží při jižním břehu Zadního rybníka na území borového lesa (les hospodářský). V lesním porostu výskyt biotopů rašelinných brusnicových borů, v břehových partiích přechodových rašeliníšť s vegetací vysokých ostřic. Lesní porost je z hlediska druhové skladby tvořen čistou borovicí bez příměsí.				
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Na lučních porostech odstraňování náletů a kosení jednou za 2-3 roky.				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 5	Jalovcový rybník	Domanín	4,67	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	VKP (les, rybník)				
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4Ro				
Charakter	Biocentrum se nachází v místě borového lesa (les hospodářský), jeho součástí je Jalovcový rybník. Druhá skladba je zpravidla tvořena čistou borovicí bez příměsí.				
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P, 4Q a 4G).				

Kód	Název	Katastrální území	Plocha (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBC 6	Obecní velký rybník	Domanín	8,12	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. zóna CHKO Třeboňsko, VKP (les, rybník)				
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To, 4Ro				

Charakter	Biocentrum se nachází v místě Obecního velkého rybníka, součástí je též jeho doprovodná vegetace. V místě vodní plochy výskyt biotopů letních rybníků, v západní pobřežní části vegetace vysokých ostřic. V navazujícím lesním porostu (les hospodářský) dominuje zastoupení borovice.
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4Q a 4G). Na lučních porostech odstraňování náletů a kosení jednou za 2-3 roky.

Odůvodnění vymezení biokoridorů

- LBK 7 – biokoridor byl formálně zpřesněn dle skutečného rozsahu doprovodné břehové vegetace včetně litorálního pásma Opatovického rybníka, rybníka Hůrka a Prostředního a Zadního rybníka. Došlo k vymezení nového úseku mezi LBC 1 a správním obvodem Třeboně z důvodu zajištění vzájemné provázanosti ÚSES.
- LBK 8 – vymezení biokoridoru bylo zpřesněno podél hranice lesního okraje. Lesní okraje se zpravidla vyznačují výskytem ekotonových společenstev. Tzn. druhově bohatší druhovou skladbou, neboť dochází k prolnutí společenstev dvou různých forem. V tomto případě lesní a zemědělské krajiny.
- LBK 9 – biokoridor byl nově vymezen z důvodu zajištění vzájemné provazby s ÚSES na území obce Jílovice.
- LBK 10 – biokoridor byl zpřesněn zejména ve své severní části. Jeho součástí jsou oba Cíglerské rybníky včetně doprovodné vegetace. K zpřesnění dále došlo v místě napojení na LBC 2. Celý biokoridor je považován za funkční (existující), byť se kulturní louky mohou vyznačovat nižší biodiverzitou.
- LBK 11 – biokoridor nebyl věcně nijak upravován.

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 7	Domanín	5,40	Existující/funkční	hygrofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, rybník, vodní tok, údolní niva)			
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To, 4Ro			
Charakter	Mokřadní biokoridor je veden zpravidla podél břehových partií Opatovického rybníka, rybníka Hůrky, Prostředního a Zadního rybníka. Využívá mělkého litorálního pásma s prorůstajícími rákosinami a další doprovodné břehové vegetace tvořené mj. biotopy mokřadních vrb a olšin, vlhkých acidofilních doubrav, místy s výskytem vlhkých luk či menších lesních remízů. Mezi jednotlivými rybníky sleduje linie menších vodních toků. Na území obce Domanín je tvořen celkem čtyřmi úseky propojující biocentra LBC 1 - LBC 4. Do řešeného území vstupuje ze správního obvodu města Třeboně.			
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese dle souboru lesních typů 4P a 4G). Kosení lučních porostů. Podél vodních toků doplnit vegetační doprovod se zastoupením vrb a olšin.			

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 8	Domanín	2,30	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, mokřad Ramsarské úmluvy Třeboňské rybníky, VKP (les, vodní tok)			
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To, 4Ro, 4RU			

Charakter	Biokoridor je veden souvislým lesním celkem jihozápadně až západně od Domanína (les hospodářský). Využívá prosvětleného lesního okraje. Z hlediska druhové skladby je dominantní zastoupení borovice. Na území Domanína je tvořen celkem třemi úseky, které propojují biocentra LBC 4 a LBC 5. Oba krajní úseky se přimykají k drobným vodním tokům (jižní úsek pouze na krátkou vzdálenost). Dále pokračuje do sousední obce Libín a Třeboně.
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese nejčastěji dle souboru lesních typů 4P, 4Q a 4G).

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 9	Domanín	0,70	Existující/funkční	mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	VKP (les)			
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4Ro			
Charakter	Biokoridor je veden souvislým lesním celkem (les hospodářský). Z hlediska druhové skladby je dominantní zastoupení borovice. Na území Domanína jde pouze o krátký úsek, biokoridor lesním celkem dále pokračuje do sousední obce Jílovice.			
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese nejčastěji dle souboru lesních typů 4P, 4Q a 4G).			

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 10	Domanín	1,50	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. a III. zóna CHKO Třeboňsko, Natura 2000 - ptačí oblast Třeboňsko, VKP (les, rybník, vodní tok)			
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To, 4Ro			
Charakter	Biokoridor prochází převážně po kulturních lučních porostech severovýchodně od Domanína. Následně severně vstupuje do prostoru Velkého a Horního Cíglerského rybníka. Součástí biokoridoru je též doprovodná vegetace obou vodních ploch včetně břehové vegetace Církvičného rybníka. Mezi rybníky využívá linie drobného vodního toku. V blízkosti rybníků výskyt biotopů vlhkých i suchých acidofilních doubrav či vlhkých bezkolencových luk. Na území Domanína propojuje biocentra LBC 2 a LBC 6.			
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám. V úseku monokulturních luk podporovat přívsevem biodiverzitu.			

Kód	Katastrální území	Délka (ha)	Stav/funkčnost	Typ
LBK 11	Domanín	0,50	Existující/funkční	hygrofilní + mezofilní
Ochrana dle 114/1992 Sb., v platném znění	II. zóna CHKO Třeboňsko, VKP (les, rybník)			
Biogeografie (bioregion/biochora)	1.31/4To			
Charakter	Biokoridor je převážně veden lesním porostem (les hospodářský) při severním okraji řešeného území. V druhové skladbě je dominantní borovice. Na krátkém úseku využívá břehové partie Církvičného rybníka. Propojuje biocentrum LBC 6 s ÚSES na území správního obvodu města Třeboně.			
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Udržovat stabilní vlhkostní režim a porostní skladbu složenou z autochtonních druhů odpovídající stanovištním podmínkám (v lese nejčastěji dle souboru lesních typů 4Q a 4G).			

Plochy změn v krajině

Na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, byly plochy veřejné zeleně VZ-1 a VZ-2 (vymezené v návrhu pro SJ) transformovány na plochy zemědělské – specifické ZEs-1 a ZEs-2, které jsou současně vymezeny jako plochy změn v krajině a nepodléhají záborům zemědělského půdního fondu. Tyto plochy jsou jakýmsi předělem mezi urbanizovaným prostředím, které vznikne v návaznosti na lázeňský komplex v okrajové části města Třeboně, a přírodním prostředím s rybníkem Svět a charakteristickou rybníční krajinou střední části Třeboňska. Obě plochy K1 a K2 jsou podmíněny zpracováním regulačního plánu, který komplexně vyřeší územní podmínky a vazby v této části sídla. Pro lokalitu je stanoven minimální podíl zeleně v plochách změn v krajině na 90 %, což má za cíl ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumních cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Z hlediska větrné a půdní eroze není, dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP), správní území obce Domanín erozí výrazně ohroženo.

Po západní a severní hraně sídla je vybudována protierozní strouha, k ochraně intravilánu před splachem zemědělské půdy v západní části správního území obce, které je zaústěna do melioračního drénu v půdním bloku severně od Domanína.

V katastrálním území Domanín u Třeboně není evidováno žádné záplavové území. Povodňovou hrozbu může pro urbanizované území obce Domanín představovat pouze protržení nebo přelítí hrází rybníků. Z hlediska ochrany před povodněmi nepřistoupil projektant k návrhu monofunkčních ploch a koridorů pro stavby a opatření zmírňující ohrožení povodněmi. Přírozená povodeň, která je způsobena přírodními jevy jako déletrvající srážkové deště, tání sněhu a ledu, kdy průtoky ve vodním toku mají stoupající tendenci a dosáhnou směrodatného limitu vyjádřeného aktivní zónou záplavového území (AZZÚ) není v území evidována.

Problémy s odtokovými poměry jsou evidovány v severní části katastrálního území Domanín u Třeboně, v oblasti břehu rybníka Svět. Po vydatnějších srážkách dochází k podmáčení pole a následně i zamokření frekventované turistické stezky. Při zvýšení hladiny rybníka Svět pak dochází k zatopení pozemků u přístaviště Ostende. Na těchto pozemcích jsou budovy postaveny na pilířích, aby byly minimalizovány škody. Nevhodným managementem obhospodařování pozemků v blízkosti rybníka Svět je intenzivní zemědělství s hlubokou orbou. Projektant navrhuje zatravnit břehové partie rybníka Svět v šířce alespoň 100 m od břehové hrany rybníka, aby byl snížen negativní důsledek vyběžování vody při vydatnějších srážkových úhrnech.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti projektant doporučuje upravit způsob hospodaření na zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových

pásů vodních toků. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zdržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůňe,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Rekreace

Obec Domanín má velký rekreační potenciál, avšak stejně jako celé Třeboňsko pouze sezónního charakteru. Domanín těží z blízkosti Třeboně, proto se zde prudce rozvinulo ubytování v soukromí. Samotná obec není pro turisty příliš zajímavá s výjimkou Jihočeské hospůdky, která je tradiční osvěžovnou cykloturistů v letních měsících. Část Vrchy je naopak z hlediska rekreace mnohem významnější. Nachází se zde Schwarzenberská hrobka, kterou je možné navštívit při prohlídce s průvodcem či při hudebních vystoupení. Dále je zde přístaviště a koupaliště Ostende, antukové kurty, jachtařský klub a nouzová přistávací plocha pro ultraligthy. U východní strany parku je pak kemp Třeboňský ráj, ve kterém je i pláž s přístupem k Opatovickému rybníku, který je taktéž využíván pro vodní sporty – např. závody dračích lodí, byť v menším rozsahu než rybník Svět.

V letních měsících je území hojně využíváno cyklisty. Územím prochází několik cyklotras:

- Greenway Rožmberské dědictví, která odbočuje z páteřní Greenway Praha - Vídeň;
- cyklotrasa č. 1034: Veselí nad Lužnicí – Nakolice;
- cyklotrasa č. 1097: Domanín – Borovany;
- cyklotrasa č. 1096: Domanín – České Budějovice;
- okrajově i cyklotrasa č. 122: České Budějovice – Chlum u Třeboně;
- cykloturistická naučná stezka Okolo Třeboně.

Dále územím prochází tři turistické trasy – zelená a modrá turistická značka prochází územím jen okrajově:

- červená: Třeboň – Borovany;
- modrá: Jemčina – Nové Hrady;
- zelená: Borek – Dlouhý most;
- naučná stezka Cesta kolem Světa.

K vodním sportům jsou využívány především rybníky Svět, Opatovický a Nový. Nový rybník je lokální koupaliště na jih od obce, které je strategicky propojeno s obcí novou cyklostezkou.

Rybník Svět zasahuje do domanínského katastru pouze okrajově, ale na území obce Domanín je koupaliště Ostende a základna windsurfařů. Na březích Opatovického rybníka jsou dvě pláže v rámci autokempů Doubí a Třeboňský ráj, které jsou využívány pro rekreaci, v jiných částech rybníka není přístup. Ostatní rybníky nejsou k rekreaci využívány. Vodácky využívané vodní toky se v katastru Domanín u Třeboně nenachází.

U silnice II/155 proti bývalému dvoru Vrchy je zahrádkářská kolonie. Tato kolonie sousedí s nouzovou přistávací plochou pro ultraligthy ULSVET s travním povrchem. Směr vzletu i přistání je jednosměrný, přes rybník Svět. Tato přistávací plocha je oblíbená a v sezoně se zde může setkat i více letadel.

Vybudování lázeňského komplexu na plochem hřbetu mezi hladinami rybníka Svět a Opatovický s sebou přinese také rozvoj rekreace zdejší krajiny (vycházky) a cestovního ruchu (lázeňství). V severní části správního území tak lze předpokládat zvýšený pohyb osob v docházkové vzdálenosti (cca 30 min) od lázeňského centra. V území by mělo být dbáno na dobré komunikační propojení pro pěší a cyklisty a okolní prostředí musí být přizpůsobeno veřejnému životu s dostatek veřejných ploch (zejména veřejné zeleně), které budou odpovídat úrovni a významu lázeňství v charakteristické rybníční krajině Třeboňska.

Rozvoj chatové osady a zahrádkářské kolonie na Vrších není projektantem podporován, z důvodu rozvojových tendencí území pro lázeňství a cestovní ruch. V krajině jsou stabilizovány stávající zahrady, které jsou takto zapsány v katastru nemovitostí a které jsou oploceny. Všechny ostatní oplocené pozemky a neevidované stavby, které nejsou vedeny v katastru nemovitostí, nejsou územním plánem určeny pro urbanizaci.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Domanín nejsou evidována žádná ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory, poddolovaná území ani prognózní zdroje.

Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby.

j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití

V úvodu této kapitoly je odkázáno na obecné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území." Tuto problematiku, zejména zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu, jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či v rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou

funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní plocha – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území

Dalším příkladem je problematika jednotlivě stojících staveb pro rodinnou rekreaci, které nemusí být vymezeny jako plochy rekreace, ale mohou být součástí jiných ploch například ploch lesních. Typickým příkladem je jediná stavba pro rodinnou rekreaci v celém správním území obce. Pak je tato stavba součástí ploch lesních a současně v podmínkách využití ploch lesních je tato problematika ošetřena. Zobrazování takto podrobných jevů v měřítku 1 : 5 000 je nežádoucí a ve své podstatě jde proti smyslu územního plánu jako koncepčního dokumentu.

Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.

Jde o to, aby **maximální hranice negativních vlivů**, které se týkají zejména ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury a ostatních ploch, ve kterých jsou umožněny stavby a zařízení související s výrobou a skladováním, zemědělskou výrobou, technickou infrastrukturou, atp. nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

Negativním vlivům z dopravy bude předcházeno tak, že stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic - mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Umístování nových silnic v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odstavce 3 zákona č. 258/2000 o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (dále jen zákon o ochraně zdraví) do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odstavce 1 zákona o ochraně zdraví protokol o měření hluku provedeném podle § 32a zákona o ochraně zdraví nebo hlukovou studii a návrh opatření k ochraně před hlukem, jde-li o území zatížené hlukem nad stanovené hygienické limity. Stejnou povinnost má žadatel, který hodlá předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, žadatel o změnu v užívání stavby podle § 77 odstavce 3 zákona o ochraně zdraví a žadatel o vydání společného povolení ke stavbě podle § 77 odstavce 3 zákona o ochraně zdraví.

Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR:

Na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR byla doplněna skutečnost, že správní území obce je ve vymezeném zájmovém území v rozsahu ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (ÚAP - jev 102a) - OP radiolokačního prostředku České Budějovice, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Dále je v celém správním území zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ – Bv

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) s možností

odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což můžou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.) a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu – samozásobitelství (chov domácích zvířat, který primárně vede k zajištění surovin pro svou vlastní spotřebu, resp. spotřebu vlastní rodiny)

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšímu poměru a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením - patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m² celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m² je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsí a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí

novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských
dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavce.

zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách bydlení venkovské je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy pozemku, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna na základě urbanistických principů a historických vazeb v sídle, kde nové malometrážní domky pro rekreaci narušují venkovský charakter stávající zástavby.

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m², neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

Územní plán stanovuje podrobnější regulaci pro výstavbu z důvodu nejednotných podmínek v území. Velká část správního území obce Domanín se nachází na území chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, kde jsou podrobnější podmínky výstavby stanoveny závazným stanoviskem správy CHKO Třeboňsko. Jižní část sídla Domanín však v CHKOT neleží a proto zde nejsou podrobnější požadavky na výstavbu vyžadovány. Cílem stanovených podmínek prostorového uspořádání je sjednotit (alespoň v základních intencích územního plánu) podmínky pro výstavbu v celém správním území obce. Venkovský charakter zástavby je charakteristický převažujícím podílem individuální zástavby, vyšším podílem veřejných prostranství, zahrad a vzrostlé zeleně s přímou návazností na volnou krajinu. Nově navrhované stavby ve vesnických sídlech nemusejí být zásadně kopiemi historické zástavby, ale je požadováno, aby ctily základní charakteristiky místních staveb a nenarušovaly typický krajinný ráz místa.

Charakteristická historická zástavba v obci Domanín vychází ze vzorů klasického jihočeského stavení, kde jsou jednotlivé budovy pravidelně uspořádány kolem hospodářského dvora. Do veřejného prostoru (do návsi nebo k ulici) jsou budovy uspořádány převážně štítově, ale jsou i varianty s okapovou orientací. Dispozičně jsou budovy složeny do tvaru písmene U nebo L.

Kompaktní zástavba sídla Domanín byla v okrajových částech sídla doplněna také menšími chalupami.

Základní architektonické znaky historických usedlostí a chalup ve správním území obce Domanín jsou:

- protáhlý obdélný půdorys obytných a hospodářských budov v minimálním poměru 1:2;
- přízemní budovy (max. 1 nadzemní podlaží + využitelné podkroví) se sedlovou střechou o sklonu v rozmezí 38-45°;
- pravoúhlé uspořádání budov kolem dvora;
- hospodářské a technické provozy pod jednou střechou;
- základní štuková výzdoba v průčelí usedlostí – barevně střídá;
- větší prostory zahrad u nemovitosti umožňující samozásobitelství.

ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

PLOCHY BYDLENÍ – RESIDENČNÍ – Br

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Plochy bydlení – residenční byly vymezeny kvůli potřebě oddělit funkci čistého bydlení a činností, které běžně doprovázejí bydlení na venkově, jako je výroba či zemědělství, jež mnohdy mohou vytvářet negativní vlivy ovlivňující širší okolí. Podmínky využití území těchto ploch vycházejí z ploch bydlení – venkovských, avšak nepřipustné jsou některé činnosti, které se neslučují s požadavky na klidné nerušené bydlení s vyšším životním standardem a životní úrovní. Jedná se o vyloučení zemědělství, jako je chov hospodářských zvířat a s tím spojené stavby pro zemědělství dle § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., stavby pro výrobu a skladování a stavby pro obchod typu truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, autobazary atd. Dále jsou nepřipustné stavby občanského vybavení patřící do veřejné infrastruktury a stavby se shromažďovacím prostorem, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, atd.

stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví

Je stanoven výškový regulativ, že stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží nebo popřípadě využitelné podkroví (obytné podkroví). Zejména novostavby na okrajích sídla není vhodné vytahovat nad úroveň stávající zástavby, neboť by tvořily novou dominantu krajiny, jež není pro tento typ sídelní struktury a rovinného georeliéfu žádoucí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy bydlení - residenční, jsou odůvodněny v plochách bydlení - venkovské.

PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY – Bb

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Jedná se o plochy zahrnující stávající zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Základní podmínky využití ploch

bydlení – bytové domy vycházejí z ploch bydlení – venkovské, s tím rozdílem, že jsou modifikovány na funkci bydlení v bytových domech. Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení, umožňují plochy nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientující se na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost charakteru nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která může doplnit hlavní funkci bydlení, zejm. v parteru staveb. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nepřípustné jsou mimo jiných také nové stavby pro bydlení, garáže. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy bydlení – bytové domy, jsou odůvodněny v plochách bydlení - venkovské.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umísťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Jelikož jsou tyto plochy definovány jako plochy smíšené, nelze u nich stanovit převažující (hlavní) způsob využití.

Přípustné využití:

bydlení – formou staveb pro bydlení (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

zeleně – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení - (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) viz podmíněně přípustné využití ploch bydlení venkovské

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci - (§2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz nepřípustné využití ploch bydlení venkovské

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Plochy smíšené obytné snoubí funkce bydlení s občanským vybavením a nerušící výrobou, kdy vedle bydlení hraje hlavní roli také podnikání (řemesla, obchod, administrativa, služby, atp.) Zemědělské provozy a činnosti spojené se zemědělstvím mohou negativně ovlivňovat tyto

smíšené zóny. Samozásobitelství, které obvykle doprovází funkce bydlení, není tímto využitím rozporováno.

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako podmíněně přípustné (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V těchto plochách jsou nepřipustné všechny výrobní funkce typu hutnictví, těžba, těžké strojírenství, chemický průmysl, atp., jelikož jejich provozováním vnikají negativní vlivy neslučitelné s bydlením a občanským vybavením. Nepřipustnou výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických či vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení venkovské

PLOCHY REKREACE – HROMADNÁ – REh

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace.** Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozčlenil plochy rekreace s ohledem na specifické podmínky v území na plochy rekreace – hromadná.

Přípustné využití:

rekreace – včetně staveb a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)

V těchto plochách je možné provozovat veškeré činnosti spojené s hromadným typem rekreace, jako stavby ubytovacího zařízení v § 2 písm. c bodu 4. vyhlášky 501, kde je poukázáno na užší skupinu ostatních ubytovacích zařízení, do kterých jsou zahrnuty kempy a skupiny chat, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou hromadné rekreace, sloužící jako zázemí pro poskytování přechodného ubytování.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

zelen – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

stavby ubytovacích zařízení mimo uvedených jako přípustné – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)

Vzhledem k charakteru území a četným kulturním, historickým a přírodním hodnotám území, není žádoucí umísťovat v této ploše hotely, motely, penziony, ubytovny, koleje, svobodárny či internáty.

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Charakter využití hromadné rekreace nesměřuje k individuálním stavbám pro rodinnou rekreaci, ale naopak připouští kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování hromadného typu.

zemědělství – včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Území orientované na sezónní hromadnou rekreaci, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Rekreční zóna má sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu v krajině, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami

– (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) obdobně jako zemědělství a výroba a skladování. Jedná se o nákladní dopravu v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, atd.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení.**

Přípustné využití:

občanské vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz nepřípustné využití ploch bydlení venkovské

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT – OVš

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy občanského vybavení sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a s ním spojené zázemí. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití: sport** (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.).

Přípustné využití:

sportovní zařízení – (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – sport, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OVh

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sakrální a pietní využití pozemků. Odtud je odvozen i hlavní (převažující) způsob využití.

Přípustné využití:

sakrální stavby

Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova a kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a provozování kostela, včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

hřbitov

viz předchozí odstavec

veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)

Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.

PLOCHY LÁZEŇSKÉHO KOMPLEXU – LK

Projektant, s ohledem na specifické podmínky v území, využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy lázeňského komplexu reagují na dlouhodobý záměr vybudování přírodních léčivých lázní v severní části správního území obce Domanín. Odtud je odvozen **hlavní (převažující) způsob využití: lázeňská léčebně rehabilitační péče** (§ 5 odst. 2 písm. f) zákona č. 372/2011 Sb., Zákon o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách)). Lázeňská léčebně rehabilitační péče je dle zákona o zdravotních službách jedním z druhů léčebně rehabilitační péče v případě, že jsou při jejím poskytování využívány přírodní léčivé zdroje nebo klimatické podmínky příznivé k léčení podle lázeňského zákona. Účelem léčebně rehabilitační péče je maximální možné obnovení fyzických, poznávacích, řečových, smyslových a psychických funkcí pacienta cestou odstranění vzniklých funkčních poruch nebo náhradou některé funkce jeho organismu, popřípadě zpomalení nebo zastavení nemoci a stabilizace jeho zdravotního stavu.

Přípustné využití:

přírodní léčebné lázně – (§ 2 odst. 3 zákona č. 164/2001 Sb., Zákon o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)).

Dle lázeňského zákona se přírodními léčebnými lázněmi rozumí soubor zdravotnických a jiných souvisejících zařízení sloužících k poskytování lázeňské léčebně rehabilitační péče, (dále jen „lázeňská péče“) stanovený za přírodní léčebné lázně.

Dle vyhlášky č. 423/2001 Sb., o zdrojích a lázních jsou součástí přírodních léčebných lázní s ohledem na jejich charakter vedle zdravotnických zařízení poskytujících lázeňskou péči zejména:

- zařízení sloužící k léčebnému využití přírodních léčivých zdrojů nezačleněná do zdravotnického zařízení lázeňské péče (pitné pavilony, kolonády),
- zařízení umožňující využití lázeňského prostředí a okolní krajiny pro terénní a klimatickou léčbu (parky a lesoparky se značenými cestami pro terénní kúry, venkovní lehárny s polohami na slunci a ve stínu),
- zařízení sloužící ubytování a stravování (včetně dietního) osob využívajících lázeňskou péči a dalších návštěvníků přírodních léčebných lázní, která nejsou zdravotnickými zařízeními nebo jejich součástí (například lázeňské hotely a penziony),

- zařízení pro využívání volného času (například klubovny, čítárny, společenské sály, sportoviště),
- zařízení veřejné dopravy bez negativního vlivu na životní prostředí (například trolejbusy, elektromobily),
- parkovací domy a záchytná parkoviště navazující na stanice veřejné hromadné dopravy na okraji vnitřního území lázeňského místa,
- zařízení sloužící k sledování klimatických podmínek ve vnitřním území lázeňského místa.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žadoucím je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsi a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleně

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleně a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Propojení zástavby se zelení je zárukou pozitivního přijetí nově urbanizovaného prostoru veřejností. Zeleně by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení – včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Čisté bydlení či stavby pro rodinnou rekreaci formou rodinných domů, bytových domů či chat nejsou v této ploše přípustné z důvodu neslučitelnosti s hlavním využitím.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení mimo uvedené jako přípustné

V rámci definic uvedených v právních předpisech (viz přípustné využití výše) jsou vymezeny možnosti přípustného občanského vybavení. Ostatní občanské vybavení je v této ploše nepřípustné z důvodu neslučitelnosti s hlavním využitím.

zemědělství - včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro lázeňské využití (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

výroba a skladování - včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz odstavec výše

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).

Přípustné využití:

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

stávající předzahrádky

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného - pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat

za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských
veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jenž nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)
viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umisťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ – VZ

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501 z důvodu specifických podmínek v území.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleně hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleně zásadním způsobem převládá zeleně (např. park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleně a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy. Stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství mohou být v těchto plochách umisťovány jako doplňkové stavby dotvářející urbanistickou formu sídla. Jedná se o drobné kulturní a sakrální stavby typu kaplí, kostelů, křížků, altánů, pergol, sochařských děl, plastik, uměleckých děl, atp. A dále městského mobiliáře, jako lavičky, odpadkové koše, informační tabule a veřejně přístupná hřiště (např.

dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí. V těchto plochách lze umísťovat také technickou infrastrukturu obecního významu, zejm. vedení liniových staveb. Z dopravní infrastruktury je umožněno budování pouze komunikací pro pěší a cyklisty, neboť je prioritou v příslušných plochách zajistit dostatečnou výměru ploch schopných zasakovat srážkové vody a eliminovat automobilovou dopravu z klidného místa určeného pro rekreaci a relaxaci obyvatel.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství.

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501, z důvodu specifických podmínek využití.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelským (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**.

Přípustné využití:

pozemní komunikace – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

Přípustné využití:

technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

dopravní infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. viz přípustné využití ploch bydlení venkovské)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

zelen – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území,

kteře nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování.**

Přípustné využití:

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

zemědělská výroba včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 odst. zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarkety, stavebniny, autobazary, atp.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení venkovské

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. *tvorí zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda).* Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se

samotným zemědělstvím, ale nepřímou vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umísťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplocit a následně umísťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřípustného využití, resp. z vyloučení činností

umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

včelnice a včelíny bez pobytočných místností

Včelín bez pobytočných místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytočné místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li

nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 150 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena na základě krajinného rázu s ohledem na stavební zvyklosti dané oblasti. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy pozemku, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umísťování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťována ve veřejném zájmu.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SPECIFICKÉ – ZEs

Na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, projektant vymezil novou plochu s rozdílným způsobem využití nad rámec § 4 až § 19 vyhlášky 501. Tato plocha má za cíl ponechat způsob využití pozemků v rámci ZPF, avšak umožnit výsadby krajinné a ochranné zeleně a umožnit realizaci staveb, které budou mít na tvorbu krajiny a ochranu památkových hodnot pozitivní vliv.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) nebylo s ohledem na specifické podmínky v území stanoveno.

Přípustné využití:

zeleně – zejm. krajinná, ochranná

Zeleň, která skvěle propojuje urbanizované území s volnou krajinou, posiluje obytný charakter sídla a je zárukou pozitivního přijetí nově urbanizovaného prostoru veřejností. Úloha zeleně v prostoru je nenahraditelná, neboť čistí vzduch od prachových částic, pohlcuje sluneční záření, vytváří stín, tiší hluk a vibrace, ochlazuje své okolí výparem, přispívá k vyváženému koloběhu vody, snižuje nebezpečí eroze a povodní, příznivě působí na lidskou psychiku a lidské zdraví a v neposlední řadě se pozitivně esteticky uplatňuje v celkovém vnímání sídelní struktury.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky a podobný městský mobiliář.

zemědělské obhospodařování pozemků

Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na možné zemědělské obhospodařování pozemků, kterým je zejména péče o trvalé travní porosty a kulturní plodiny. Zemědělské obhospodařování pozemků v plochách zemědělských specifických nebude tak intenzivní jako v klasických plochách zemědělských, ale je možné jej vhodně propojit s parkovou úpravou a dotvořit funkce zeleně v charakteristickém krajinném prostoru.

včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

technická infrastruktura obecního významu - (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

komunikace pro pěší a cyklisty

Komunikace určená především pro provoz jízdních kol a též pro chodce sloužící k jejich dopravě, rekreaci, turistice či sportování.

Nepřípustné využití:

bydlení – včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č.

183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) a bytovací zařízení (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

stavby dopravní infrastruktury – mimo uvedených jako přípustné – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umisťování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek, což je takové využívání pozemku, které není v souladu s principy ochrany přírody a krajiny.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – specifické – plantáž dřevin – ZEp

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice, z evidence pozemků v katastru nemovitostí, požadavku dotčeného orgánu a námítky vlastníka vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: semenná plantáž smrku ztepilého. Jak je výše uvedeno na základě námítky a požadavku dotčeného orgánu je na pozemcích p. č. 535/13, 535/7 k. ú. Domanín u Třeboně semenná plantáž smrku ztepilého k produkci osiva pro jihočeský region. Proto byla při stanovení využití pozemků specifická funkce podchyčující tuto skutečnost.

Přípustné využití:

semenná plantáž včetně ochranného oplocení či ohrazení

Obdobně jako hlavní využití je stanovena první odrážka přípustného využití se zdůrazněním možnosti oplocení či ohrazení pozemků.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY LESNÍ – LE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: les.

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy pozemku, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY ROZHLEDNY – RO

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501 z důvodu specifických podmínek v území.

Plochy rozhledny byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství, umožňuje tato plocha vybudování rozhledny. Proto je také hlavní (převažující) způsob využití stavba rozhledny. Jelikož podmínky využití mají sloužit pouze pro umístění rozhledny (bez obytných a pobytových místností) a popř. staveb a zařízení, které bezprostředně s provozem souvisí, jako např. lavičky, odpadkové koše, komunikace, umělecká díla, informační tabule, atp., je přípustné využití omezeno. Do ploch rozhledny je možné umisťovat další dopravní a technickou infrastrukturu místního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití plochy. Nepřípustné je do těchto ploch umisťovat stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci (mimo přípustných), občanské vybavení, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, atp., jelikož je tato plocha situována do volné krajiny, kde je další urbanizace nežádoucí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy rozhledny, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství či v plochách zemědělských.

j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu

Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Ovlivnění hodnot – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinotvorná, protierozní,...). Charakteristické znaky jednotlivých hodnot jsou rozebrány v kapitole j) 3 a j) 4 tohoto odůvodnění.

Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

Včelín bez pobytoových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Výměra 150 m² byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a jednotlivých krajinných enkláv, v souladu se stavebními zvyklostmi území.

Minimální podíl zeleně

Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena ke stavebnímu pozemku), která musí být schopna zasakovat srážkové vody do půdního horizontu. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Venkovský charakter zástavby

Venkovský charakter zástavby je charakteristický převažujícím podílem individuální zástavby, vyšším podílem veřejných prostranství, zahrad a vzrostlé zeleně s přímou návazností na volnou krajinu. Nově navrhované stavby ve vesnických sídlech nemusejí být zásadně kopiemi historické zástavby, ale je požadováno, aby ctily základní charakteristiky místních staveb a nenarušovaly typický krajinný ráz místa.

Charakteristická historická zástavba v obci Domanín vychází ze vzorů klasického jihočeského stavení, kde jsou jednotlivé budovy pravidelně uspořádány kolem hospodářského dvora. Do veřejného prostoru (do návsi nebo k ulici) jsou budovy uspořádány převážně štítově, ale jsou i varianty s okapovou orientací. Dispozičně jsou budovy složeny do tvaru písmene U nebo L. Kompaktní zástavba sídla Domanín byla v okrajových částech sídla doplněna také menšími chalupami.

Základní architektonické znaky historických usedlostí a chalup ve správním území obce Domanín jsou:

- protáhlý obdélný půdorys obytných a hospodářských budov v minimálním poměru 1:2;
- přízemní budovy (max. 1 nadzemní podlaží + využitelné podkroví) se sedlovou střechou o sklonu v rozmezí 38-45°;
- pravoúhlé uspořádání budov kolem dvora;
- hospodářské a technické provozy pod jednou střechou;
- základní štuková výzdoba v průčelí usedlostí – barevně střídá;
- větší prostory zahrad u nemovitosti umožňující samozásobitelství.

j) 9. 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

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou v územním plánu vymezeny na úrovni dopravní infrastruktury. Jedná se o koridor veřejné dopravní infrastruktury DI-1 pro vybudování komunikace pro pěší a cyklisty. Vymezení těchto staveb jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je navrženo ve veřejném zájmu, neboť tyto stavby budou sloužit obecnímu užívání.

j) 10. Veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezeny. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu vymezeny, jelikož to není nezbytně nutné.

j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není nutné stanovovat kompenzační opatření.

j) 12. odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Návrh územního plánu vymezoval jednu rozvojovou plochu, u které bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zajištěním dohody o parcelaci. Tento nástroj byl stanoven pro zastavitelnou plochu Z1 a část veřejného prostranství v severní části správního území obce Domanín – na Vrších. Lokalita navazuje na specifické území v blízkosti národní kulturní památky Schwarzenberská hrobka s parkem a stávající výstavbu residenčního typu. Pro tuto plochu je třeba zajistit vhodnou velikost stavebních pozemků a dostatečné veřejné prostranství v návaznosti na uvažovaný rozvoj celé lokality i s ohledem na využití území pro lázeňství. Dohoda o parcelaci je stanovena ve smyslu § 43 odst. 2 starého stavebního zákona pro zajištění dohody mezi vlastníky pozemků pro rozdělení nákladů a prospěchů spojených s realizací budoucího stavebního záměru. Rozsah ploch podmíněných dohodou o parcelaci byl zobrazen ve výkresu základního členění území. S ohledem na nový stavební zákon již není možno institut dohody o parcelaci v územním plánu implementovat a proto byla dohoda o parcelaci jako podmínka pro využití zastavitelné plochy Z1 z řešení vypuštěna.

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Ve správním území obce Domanín byly vymezeny 3 zastavitelné plochy a jedna plocha přestavby, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v ploše Z4, Z5, Z8 a P1, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona a ve výrokové části územního plánu Domanín jsou stanoveny podmínky pro pořízení jednotlivých studií, které musí být při zpracování územní studie dodrženy.

Podmínky pro pořízení územní studie jsou vztaženy zejména k řešení dopravní a technické infrastruktury a racionálnímu rozvržení stavebních pozemků a veřejného prostranství s důrazem na vytvoření kvalitní urbánní struktury. Všechny plochy podmíněné zpracováním územní studie se nacházejí v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a je důvodné předpokládat zvýšené požadavky na regulaci jednotlivých staveb ze strany správy CHKO. Pořízené územní studie budou sloužit jako podklad při rozhodování v území a zajistí

Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do pěti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

j) 14. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Specifické rozvojové podmínky v lokalitě Vrchy, které jsou dlouhodobě předurčeny pro vznik přidružených činností spjatých s lázeňstvím (jako je bydlení, podnikatelské činnosti, cestovní ruch, atp.), vyžadují komplexní prověření rozvojového území v podrobnějším měřítku, než je vydaný územní plán. Odpovídajícím nástrojem pro zajištění kvalitního prostředí, pro ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí, je regulační plán. Pro zastavitelné plochy Z2 Z3, K1 a K2 byla ve výrokové části územního plánu stanovena podmínka vydání regulačního plánu pořizovaného dle § 61 až § 69 stavebního zákona. Regulační plán v těchto zastavitelných plochách stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Rozsah ploch podmíněných vydáním regulačního plánu je zobrazen ve výkrese základního členění území.

Z důvodu předpokládané dlouhodobé soukromé investice do lázeňského komplexu v lokalitě na Vrších, a následné výstavby kolonády a dalších doprovodných aktivit doprovázející lázeňství na březích rybníka Svět je na místě stanovit podmínku regulačního plánu. Zadání regulačního plánu, které je součástí výrokové části územního plánu, je podkladem pro zpracování požadovaného regulačního plánu projektantem a jsou v něm uvedeny základní požadavky na zpracování regulačního plánu v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., které jsou nezbytné pro kvalitní zpracování regulačního plánu.

j) 15. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace byla do územního plánu Domanín zapracována z důvodu složitých poměrů v místní části Vrchy, kde je dlouhodobě počítáno s výstavbou nového lázeňského komplexu a navazující kolonády na březích rybníka Svět. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7. 1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace, která byla následně ještě upravena na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019. Rozhodování o změnách v území ve II., III., a IV. etapě je podmíněné dokončením stavby lázeňského komplexu v I. etapě. Tzn., že veškeré stavební záměry v zastavitelných plochách Z1, Z2 a Z3 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu (či jiném obdobném rozhodnutí či úkonu správního orgánu, který umožní užívání dokončené stavby lázeňského komplexu) na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4. Současně je pro IV. etapu stanoveno, že rozhodování o změnách v území je ve IV. etapě podmíněno aktualizací zastavěného území, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Tzn., že veškeré změny v území (§ 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona) ve IV. etapě je možné příslušným úřadem povolit až po aktualizaci zastavěného území ve změně územního plánu, kdy rozloha tohoto nově aktualizovaného zastavěného území v ploše Z1, Z2 a Z3 překročí 60 % z celkové rozlohy

uvedených zastavitelných ploch. Výstavbu ve II. a III. etapě lze zahájit současně po dokončení stavby lázeňského komplexu. Na základě připomínky vlastníka a potvrzení navrženého vypořádání určeným zastupitelem je etapizace upravena tak, aby odpovídala stanoveným podmínkám etapizace dle platného územního plánu obce, tj. - Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří první etapu, II. – IV. etapa výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní – tj. po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující IV. etapa bude povolena po vyčerpání 60 % II. a III. etapy, tj. rozhodování o změnách v území je ve IV. etapě podmíněno aktualizací zastavěného území, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Odůvodnění uzavřené dohody uvádí, citujeme: „Dohoda, s přihlédnutím k platné výše uvedené výjimce, požaduje, aby výše uvedená etapizace byla i v novém územním plánu zachována minimálně ve stejném rozsahu. Dále předpokládá, že bude pro plochy Z2 a Z3 etapizace navržena tak, aby docházelo k zastavování západně od silnice II/155 přednostně doplňováním zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s pozemní komunikací. Účelem je, aby bylo zabráněno živelné výstavbě příměstského satelitu. Přírodně a krajinářsky hodnotné území by mělo být využito pro účely zástavby jen v míře nezbytně nutné. Z tohoto důvodu může být stanoveno více etap (více než 4) postupného využívání zastavitelných ploch. Podmínkou rozvoje výše uvedených ploch musí být povolení užívání hlavního lázeňského objektu v ploše Z4, a to včetně řešení vzájemné provázanosti jednotlivých etap (následující etapa bude povolena po vyčerpání cca 60 % ploch předchozí etapy).

j) 16. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Zastavitelná plocha Z12 je vymezena jako architektonicky nebo urbanisticky významná stavba kde může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhledna, jejíž realizace bude provedena v zastavitelné ploše Z12, bude tvořit další dominantu rovinaté krajiny, a proto se projektant uchýlil k možnosti vymežit plochu pro umístění architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 380/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tato podmínka je důležitá pro zachování krajinného rázu místa a jeho genia loci v turisticky navštěvované oblasti na okraji chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, kde je ochrana hodnot a charakteru území na předním místě. Pokud bude v ploše RO-1 povolován jakýkoli stavební záměr v souladu s podmínkami využití území, musí na něj být nahlíženo, jako na veřejný zájem při kterém je důležité zachování kulturní, přírodní a historické hodnoty místa.

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

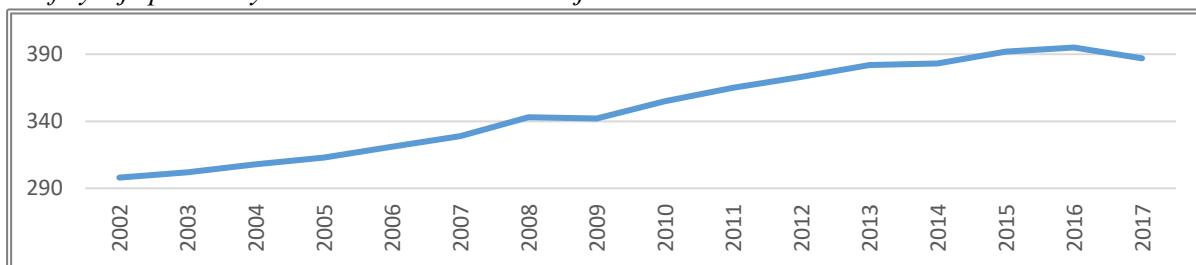
Návrh územního plánu Domanín vychází z platného územního plánu obce Domanín (účinný od ledna 2007), kde jsou přebrány všechny hlavní rozvojové záměry a potvrzeny hlavní rozvojové směry v obci. Během posledních 20ti let došlo k naplnění hlavního rozvojového směru ve východní části sídla Domanín. Koncepce nového územního plánu je zaměřena na uzavření rozvojových směrů a zahuštění zástavby na okraji sídla – v partiích humen. Přednostně je tedy k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného

území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury obce. Maximální zahušťování zastavěného území novou zástavbou však není účelné v souladu s cíli a úkoly územního plánování a proto projektant vymezuje i zastavitelné plochy, na kterých je možné rozvojové tendence uspokojit.

Návrh územního plánu Domanín vymezuje zastavitelné plochy, které navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla. Všechny zastavitelné plochy stanovené v platném územním plánu byly projektantem prověřeny, s ohledem na postavení obce v systému osídlení a rozvojový potenciál území. Výsledkem revize těchto zastavitelných ploch je vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 2. výrokové části návrhu územního plánu, s principiálním zdůvodněním jednotlivých ploch v kap. j) 4. tohoto odůvodnění.

Rozvojový záměr na výstavbu lázeňského komplexu v místní části Vrchy byl vymezen na základě platné projektové dokumentace k vydanému územnímu rozhodnutí.

Graf vývoje počtu obyvatel obce Domanín - zdroj ČSÚ



K 1. 1. 2017 dosáhla obec Domanín počtu 387 obyvatel. Od roku 2002 počet obyvatel v obci Domanín kontinuálně vzrůstá. Demografická křivka naznačuje vývoj počtu obyvatel v obci Domanín, na který úměrně navazuje nová výstavba.

Od počátku 21. století je v obci zaznamenán zvýšený zájem o novou bytovou výstavbu. Došlo ke stavebnímu vyčerpání zastavitelné plochy na východě sídla Domanín a také započala výstavba na severních a jižních humnech.

Bilance domovního fondu v obci - zdroj ČSÚ

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		425	406	9	10
Domy obydlené		399	381	9	9
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	370	366	3	1
	obec, stát	2	1	-	1
	bytové družstvo	-	-	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	14	10	4	-
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	30	30	-	-
	1920 - 1970	64	60	3	1
	1971 - 1980	49	45	4	-
	1981 - 1990	39	39	-	-
	1991 - 2000	47	47	-	-
	2001 - 2011	155	152	2	1

V posledních letech je evidována výstavba v obci zhruba 15 RD za rok. Odborný odhad potřeby výstavby pro bydlení na 15-ti leté období je tedy cca 225 RD. Vzhledem ke kontinuálnímu vývoji území a opakovanému zpracovávání nové územně plánovací dokumentace - zhruba po 15 letech - je výhodné stanovovat koncepci celého územního plánu, a tudíž i návrh rozvojových ploch, právě na 15-ti leté období. Při průměrné velikosti jednoho stavebního pozemku - 1500 m² - která vychází z charakteru zástavby sídla (bohužel nelze stanovit paušálně), je pro

výhledové období pro výstavbu požadováno asi 34 ha (1500 x 225) zastavitelných ploch, které umožňují bydlení. Návrh územního plánu vymezuje cca 28 ha zastavitelných ploch pro bydlení a smíšenou obytnou funkci. Zastavitelné plochy jsou tedy vymezeny úměrně vzhledem k potřebě a využitelnosti území pro výstavbu s přihlédnutím k platnosti územního plánu.

V návrhu územního plánu Domanín je vymezeno celkem 11,5 ha zastavitelných ploch pro občanské vybavení (součástí je také plocha lázeňského komplexu), které reaguje na rozvojové tendence severní části správního území, kde je plánována výstavba lázeňského komplexu. V souvislosti s rozvojovým záměrem lázní a také bydlení (zejm. rezidenčního typu) jsou vymezeny rozsáhlé rozvojové plochy pro veřejná prostranství – zhruba 20,5 ha – (zejm. pro veřejnou zeleň), které jsou nezbytné pro vznik kvalitního urbánního prostředí při budování nového sídelního útvaru na Vrších.

Pro vybudování komunikace pro pěší a cyklisty je vymezen koridor veřejné dopravní infrastruktury, který je nezbytný pro zajištění bezpečného pohybu cyklistů a chodců v hlavní rekreační oblasti Třeboňska (mimo silnici II. třídy). Koridor spojuje sídlo Domanín s místní částí Vrchy a následně se napojuje na hlavní rekreační uzlový bod mezi rybníkem Svět a Opatovický.

Územní plán nevymezuje žádné nové plochy pro výrobu a skladování ani plochy rekreace, jelikož koncepce územního plánu není na toto využití orientována.

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

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

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

n) 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 a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bv-1	2,3924	1,3096	1,0828					2,3924			1,9240	NE
Bv-3	1,8132	1,5306	0,2826					1,8132			1,3294	ANO - 0,5199
Br-1	1,5539	1,5539						1,5539			1,5077	NE
Br-2	7,8747	6,4077		1,4670				7,8747			6,5232	NE
Br-3	3,9059	3,9059						3,9059			3,2706	ANO - 3,5720
Br-4	6,3293	6,3293						5,5403	0,7890		5,0655	ANO - 6,0688
Lk-1	8,2812	8,0046		0,2766				8,2812			8,2812	NE
OV-1	1,7177	1,7177						1,7177			1,3654	ANO - 1,6392
OV-2	1,6062	1,6062						1,6062			1,1783	ANO - 1,5358
SO-1	0,8984		0,8984						0,8984		0,8106	NE
SO-2	1,6635		1,6635						1,6635		1,2799	NE

SO-3	1,1729		1,1729					0,9417	0,2312		1,0969	ANO - 1,1728
VP-2	1,8362	1,8362						1,8362			1,5659	ANO - 1,7631
VP-4	0,1594	0,1594						0,1594			0,0000	ANO - 0,0594
Zs-1	0,3506	0,3506						0,3506			0,0558	NE
Zs-2	0,0665	0,0665							0,0665		0,0000	ANO - 0,0507
VZ-3	20,4590	18,8109	1,6481					18,6798		1,7792	20,1017	NE
VZ-4	0,1261	0,1261						0,1032	0,0229		0,0000	ANO - 0,0972
VZ-5	0,1343		0,1343						0,1343		0,0000	ANO - 0,1343
VZ-6	0,4161	0,4161						0,4161			0,0297	ANO - 0,3072
VZ-7	0,4787	0,4787						0,4787			0,0369	NE
DI-1	1,3576	1,0096	0,3305	0,0175				1,1589	0,1987		0,3480	NE
RO-1	0,0483	0,0483						0,0483			0,0000	NE
CELKEM	64,6421	55,6679	7,2131	1,7611	0,0000	0,0000	0,0000	58,8584	4,0045	1,7792	55,7707	

Koncepce návrhu zastavitelných ploch v návrhu územního plánu navazuje na řešení původní územně plánovací dokumentace obce Domanín.

Celkem je v územním plánu navrženo 64,64 ha zastavitelných ploch pro zábor ZPF:

- **bydlení – 23,86 ha;**
- **smíšená obytná funkce – 3,73 ha;**
- **občanské vybavení – 3,32 ha;**
- **lázeňský komplex – 8,28 ha;**
- **veřejná prostranství – 1,99 ha;**
- **veřejná zeleň – 21,6 ha;**
- **plochy zeleně soukromé – 0,42 ha;**
- **dopravní infrastruktura – 1,27 ha;**
- **rozhledna – 0,05 ha.**

Zdůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je popsáno v kapitole j) 4. tohoto odůvodnění.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo zemědělskou půdu s nejlepšími bonitami (tedy mimo půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF).

Při stanovování koncepce návrhu územního plánu bylo dbáno na co nejmenší narušování organizace zemědělského půdního fondu (zejména při vymežování zastavitelných ploch dopravní infrastruktury). Návrhem územního plánu nebudou narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Předpokládaným zábohem budou zasaženy jen nejnútnější plochy zemědělského půdního fondu.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny plochy, které představují nový zábor ZPF navržený v územním plánu, a dále plochy, které byly vyhodnoceny v platném územním plánu obce Domanín.

Koncepčně je jediný nový zábor zemědělského půdního fondu (nad rámec původního územního plánu obce) v zastavitelné ploše Z14, kde je v budoucnu uvažováno s vybudováním komunikace pro pěší a cyklisty. Koridor dopravní infrastruktury DI-1 je vymezen podél stávající komunikace II/155 v nezbytné šíři pro vybudování veřejně prospěšné stavby komunikace pro pěší a cyklisty.

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace 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 této kapitole a dále v kapitole k) a j) tohoto odůvodnění.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

N1. L. ČR, s. p. T.
pozemky p. č. 535/7 a p. č. 535/13 k. ú. Domanín
Pozemky KN p. č. 535/13 a p. č. 535/7 v k.ú. Domanín u Třeboně jsou v terénu oploceny.
Odůvodnění: Dle Stanoviska MZe ze dne 7.5.2002 jsou pozemky (nemovitosti) potřebné k plnění úkolů organizace LČR, s. p., oplocení těchto pozemků je nutné, aby nedošlo ke zničení vzácných roubovanců zvěří, na pozemcích je založena semenná plantáž smrku ztepilého určená k produkci osiva pro jihočeský region, Pozemky KN p. č. 535/13 a 535/7 - vlastnické právo Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu Lesy České republiky s. p.
Rozhodnutí o námitce: VYHOVĚT
Přestože není účelné plochy ZE/LE oplocovat, v případě vyššího zájmu, resp. veřejného zájmu (kterým semenná plantáž smrku ztepilého určená k produkci osiva pro jihočeský region bezesporu je) je možné daný pozemek oplotit. Bude zde vymezena specifická plocha s rozdílným způsobem využití, aby odpovídala skutečnému stavu a byla zajištěna možnost ochrany semenáčků. Na základě výše uvedeného bude námitce vyhověno.

N2. Ing. P. H.
pozemek p. č. 496/15 k. ú. Domanín
Text námítky: 1. Jsem vlastníkem pozemku p. č. 496/15 v k. ú. Domanín u Třeboně, obec Domanín. V souladu s našimi předchozími žádostmi a námitkami ze dne 10. 7. 2018 tímto vyjadřuji nesouhlas s navrženým zařazením mého pozemku do plochy zemědělské ZE. Žádám o zařazení svého výše specifikovaného pozemku do plochy k bydlení rezidenční- Br. Na rozdíl od jiných pozemků určených v návrhu územního plánu k zastavění můj pozemek dopravně přístupný z pozemku č. 496/12 v k. ú. Domanín u Třeboně, obec Domanín. K tomuto účelu bylo na tomto pozemku zřízeno i věcné břemeno. Ad1) 2. Dále namítáme, že není důvod naše specifikované pozemky zařadit jako ZE, když v bezprostřední blízkosti je dostatek ploch zeleně, vč. částečně již existujícího parku zařazeného do plochy VZ. Dnes jde o uzavřenou enklávu 5ti pozemků omezenou ze třech stran stávající a budoucí zástavbou, kde v rozdělené držbě je klasické zemědělské obdělávání je i problematické. Ad2) 3. Důvod k zařazení mého pozemku do kategorie ZE neexistuje také proto, že koridor zeleně k parku u hrobky je přerušen stávající i budoucí navrhovanou zástavbou na druhé straně silnice (Bv, Br). Ad3) 4. Navrhovaná změna regulativu pozemku ze Zs (soukromá zeleň) v dosud platném ÚP na ZE v navrhovaném ÚP, zasáhne do mého vlastnického práva. Evidentně omezuje možnosti dosavadního využívání pozemku a snižuje stávající tržní cenu mé nemovitosti. Tato změna oproti dosud platnému ÚP s námi nebyla v průběhu zpracovávání nového ÚP projednána a komunikována. Nebude-li vyhověno mé žádosti o stanovení regulativu Br, pak důrazně trvám na zachování stávajícího regulativu Zs! Naše jednání o změnu na (Br) trvají od roku 2012 a v roce 2018 se namísto toho, bez jediné zmínky objeví v návrhu plánu regulativ ZE. Zůstane-li u toho, jednání považuji za protiprávní a budu tedy nucen vymáhat vzniklou škodu způsobenou touto změnou a jednáním mé osobě. Ad4)
Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Ad1) Pozemek p. č. 496/15 v k. ú. Domanín u Třeboně je dle evidence KN veden jako trvalý travní porost a je tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Návrh ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu není možné vyhovět.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu neúrodnějších půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat.

Ad2) Plochy s rozdílným způsobem využití označené indexem ZE jsou plochy zemědělské, nikoliv plochy veřejné zeleně (na což byl namítající již upozorněn na veřejném projednání o návrhu ÚP Domanín). Vzhledem k faktu, že předmětný pozemek je trvalým travním porostem, a tudíž součástí zemědělského půdního fondu bylo zpracovatelem navrženo využití odpovídající skutečnosti.

Ad3) Pořizovatel již výše uvedl, že plocha ZE není plocha veřejné zeleně, ale jedná se o plochu zemědělskou. Důvod vymezení pozemku jako plochy zemědělské je popsáno výše v bodech Ad1 a Ad2.

Ad4) Pořízení územního plánu se řídí zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), konkrétně § 43 odst. 4, kde je mimo jiné uvedeno, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, v § 172 jasně uvádí, že návrh opatření obecné povahy oznamuje správní orgán veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úředních deskách. Úřední desky jsou veřejně přístupné a nelze tedy tvrdit, že namítající nebyl o průběhu pořizování informován. V konkrétním případě projednávání návrhu ÚP Domanín byly veřejné vyhlášky zveřejněny na kamenných i elektronických úředních deskách pořizovatele i obce Domanín (což dokazuje i spisový materiál k pořízení ÚP Domanín).

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N3. E. M.

pozemek p. č. 1583/24 k. ú. Domanín

Text námítky:

Vyřádění k projednání územního dne 01.07.2021

Nesouhlas s etapizací zastavěnosti

p.p.č. 1583/24 v k.ú. Domanín

plocha 15 874 m²

Jako vlastník výše uvedené p.p.č. 1583/24 v k.ú. Domanín nesouhlasím s etapizací zastavěnosti a využitím předmětné parcely z těchto důvodů:

Investor lázeňského komplexu již má vydané a platné stavební povolení, proto je „etapizace“ již bezpředmětná. Z důvodu přípravy 2.etapy(tj. zpracování projektové dokumentace, stav povolení, technické infrastruktury, oddělovací plány atd. s tím související) požadují vyjmout parcelu z etapizace.

Žádám o zpětnou informaci o dalším postupu, případně o informaci z projednávání dne 1.7.2021, včetně určení časového horizontu.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

V době podání námítky byla vlastníkem pozemku namítající.

U pozemku p. č. 1583/24 návrh ÚP nenavrhuje etapizaci. Pozemek je v návrhu navržen jako „Plocha zemědělská“. Stejně tak v současně platném územním plánu obce z roku 2006 je pozemek ve funkčním využití „Zemědělský půdní fond“ a tudíž zde není stanovena ani etapizace.

Pozemek p. č. 1583/24 v k. ú. Domanín u Třeboně je dle evidence KN veden jako orná půda a je součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 6801/18 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Na pozemku došlo v minulosti i k investicím do půdy za účelem zlepšení její půdní úrodnosti a pozemek je tudíž zpracovatelem ÚP vyhodnocen správně jako plocha zemědělská.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostatečnými výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat.

Lázně Lavana mají platné stavební povolení. Výstavbu v druhé etapě lze zahájit až po zkolaudování hlavního objektu lázní a etapizace je proto stále účelná. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů po společném jednání byl vyvolán tzv. rozpor, jehož výsledkem je dohoda ústředních orgánů jednotlivých dotčených orgánů. Z dohody o řešení rozporu, vedené pod značkou MMR č. j. 7078/2019-81-2, která je součástí spisového materiálu k pořizování návrhu ÚP Domanín vyplývá požadavek na převzetí a zpřesnění etapizace v lokalitě Vrchy dle platného územního plánu obce z roku 2006.

Z námítky není jasně patrné, o co vlastníkově pozemku jde. V případě, že by vlastník požadoval předmětný pozemek vymezit jako plochu pro výstavbu, znamenalo by to vymezení nové zastavitelné plochy a vyhodnocení nového záboru ZPF. To však již nelze v území racionálně odůvodnit. Obec Domanín disponuje dostatečným množstvím rozvojových ploch pro výstavbu a další zábor ZPF musí být řádně odůvodněn i s ohledem na veřejné zájmy.

Zpětná informace, jak požaduje namítající v námitce, se v procesu pořizování územního plánování nepodává. O námitkách rozhoduje zastupitelstvo obce při schvalování a vydávání územního plánu. Rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění územního plánu.

Pořízení územního plánu se řídí zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), konkrétně § 43 odst. 4, kde je mimo jiné uvedeno, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, v § 172 jasně uvádí, že návrh opatření obecné povahy oznamuje správní orgán veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úředních deskách. Úřední desky jsou veřejně přístupné a nelze tedy tvrdit, že namítající nebyl o průběhu pořizování informován. V konkrétním případě projednávání návrhu ÚP Domanín byly veřejné vyhlášky zveřejněny na kamenných i elektronických úředních deskách pořizovatele i obce Domanín (což dokazuje i spisový materiál k pořízení ÚP Domanín). Časový horizont byl nastíněn při veřejném projednání konaném v červenci 2021.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N4. V. M. a M. M.
pozemek p. č. st. 35 k. ú. Domanín
Text námítky: Jelikož z mapky, kterou jsme obdrželi k novému návrhu územního plánu obce Domanín není jasné zda náš pozemek č.p. 35 v Domaníně je zařazen do Zs sdělujeme. Nesouhlasíme zařadit pozemek č.p. 35 v Domaníně do Zs jelikož nemáme zajištěnou přístupovou cestu k tomuto pozemku a rodinnému domu č.p. 23 na něm stojící.
Rozhodnutí o námítce: NEVYHOVĚT
Pořizovateli není známo, jakou konkrétní „mapku“ podatelé námítky obdrželi. V případě nejasností se mohli informovat na obci Domanín, u pořizovatele, nebo případně na veřejném projednání. Pozemek p. č. st. 35 (jižní trojúhelníkový růžek) je v návrhu pro veřejné projednání situován v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně soukromé“ a dále je součástí vymezené urbanistické hodnoty „centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava“. V ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně soukromé“ je v přípustném využití umožněna dopravní a technická infrastrukturu obecního významu. V případně vybudování přístupové komunikace k domu č. p. 23 není vlastník z hlediska navržené územně plánovací dokumentace nikterak omezen. Předmětný záměr lze tedy realizovat i bez změny funkčního využití předmětného pozemku. Konkrétní záměr vybudování přístupové komunikace bude řešen v navazujících stavebních řízeních. Vzhledem k hodnotnému centrálnímu prostoru a urbanistické koncepci sídla není žádoucí měnit funkční využití části pozemku p. č. st. 35 a to zejména s ohledem na účelné a jasné zpracování územně plánovací dokumentace. Na základě výše uvedeného nebude námítce vyhověno (nebude změněno funkční využití).
N5. S. S.
pozemek p. č. 99 k. ú. Domanín
Nesouhlasím s návrhem územního plánu obce Domanín zařadit můj pozemek č.p. 99 v katastrálním území Domanín u Třeboně do soukromé zeleně a to z těchto důvodů: Pozemek leží v zastavené části obce Domanín, jedná se tedy o stavební pozemek. V tomto pozemku je již zaveden vodovodní řád a uzávěry, kanalizace a v zemi uložen kabel nízkého napětí. Na pozemku již stojí pergola pro auta a brzké době plánuji stavbu domku. <u>Stanovisko obce Domanín k návrhu územního plánu obce Domanín - květen 2018</u> 7) zachovat urbanisticky hodnotný prostor včetně pohledů na štíty domu st. 35 a parcelu č. 99 vrátit ze Zs na plochu pro bydlení.
Rozhodnutí o námítce: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT
Jedním z cílů územního plánování je i ochrana urbanisticky hodnotných staveb a prostor v území. Zpracovatel územního plánu vymezil na základě své odbornosti a rozborů území pozemek p. č. 99 v k. ú. Domanín u Třeboně jako „Plochy zeleně soukromé“ a to hlavně z důvodu zachování průhledu na průčelí typické venkovské usedlosti č. p. 23 a 141 a zabránění možného negativního narušení vymezené urbanistické hodnoty „centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava“, jejíž součástí je i předmětný pozemek. Po odborné diskuzi se zpracovatelem a zástupci obce Domanín bylo navrženo kompromisní řešení, že urbanisticky hodnotný prostor bude v návrhu ÚP ponechán. Z důvodu ochrany průhledu na průčelí usedlosti č. p. 23 a 141 bude severní část pozemku p. č. 99 ponechána jako „Plocha zeleně soukromé“ a zbylá část bude nově převedena na „Plochy bydlení – venkovské“. Na základě výše uvedeného bude námítce částečně vyhověno.

N6. Ing. L. B. a J. B.
pozemek p. č. 496/9 a p. č. 496/16 k. ú. Domanín
1. Jsme vlastníky pozemku p. č. 496/16 a 496/9 v k. ú. Domanín u Třeboně, obec Domanín. V souladu s našimi předchozími žádostmi a námitkami ze dne 10. 7. 2018 tímto vyjadřuji nesouhlas s navrženým zařazením mého pozemku do plochy zemědělské ZE. Žádám o zařazení svého výše specifikovaného pozemku do plochy k bydlení rezidenční- Br. Na rozdíl od jiných pozemků určených v návrhu územního plánu k zastavění můj pozemek dopravně přístupný z pozemku č. 496/12 v k. ú. Domanín u Třeboně, obec Domanín. K tomuto účelu bylo na tomto pozemku zřízeno i věcné břemeno. Ad1) 2. Dále namítáme, že není důvod naše specifikované pozemky zařadit jako ZE, když v bezprostřední blízkosti je dostatek ploch zeleně, vč. částečně již existujícího parku zařazeného do plochy VZ. Dnes jde o uzavřenou enklávu 5ti pozemků omezenou ze třech stran stávající a budoucí zástavbou, kde v rozdělené držbě je klasické zemědělské obdělávání je i problematické. Ad2) 3. Důvod k zařazení mého pozemku do kategorie ZE neexistuje také proto, že koridor zeleně k parku u hrobky je přerušen stávající i budoucí navrhovanou zástavbou na druhé straně silnice (Bv, Br). Ad3) 4. Navrhovaná změna regulativu pozemku ze Zs (soukromá zeleň) v dosud platném ÚP na ZE v navrhovaném ÚP, zasáhne do mého vlastnického práva. Evidentně omezuje možnosti dosavadního využívání pozemku a snižuje stávající tržní cenu mé nemovitosti. Nebude-li vyhověno mé žádosti o stanovení regulativu Br, pak důrazně trvám na zachování stávajícího regulativu Zs! Naše jednání o změnu na (Br) trvají od roku 2012 a v roce 2018 se namísto toho, bez jediné zmínky objeví v návrhu plánu regulativ ZE. Zůstane-li u toho, jednání považuji za protiprávní a budu tedy nucen vymáhat vzniklou škodu. Ad4)
Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT
Ad1) Pozemky p. č. 496/9 a p. č. 496/16 v k. ú. Domanín u Třeboně jsou dle evidence KN vedeny jako trvalý travní porost a jsou tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu není možné vyhovět. Návrh ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Ad2) Plochy s rozdílným způsobem využití označené indexem ZE jsou plochy zemědělské, nikoliv plochy veřejné zeleně. Vzhledem k faktu, že předmětný pozemek je trvalým travním porostem, a tudíž součástí zemědělského půdního fondu bylo zpracovatelem navrženo využití odpovídající skutečnosti. Ad3) Pořizovatel již výše uvedl, že plocha ZE není plocha veřejné zeleně, ale jedná se o plochu zemědělskou. Důvod vymezení pozemku jako plochy zemědělské je popsáno výše v bodech Ad1 a Ad2. Ad4) Pořízení územního plánu se řídí zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), konkrétně § 43 odst. 4, kde je mimo jiné uvedeno, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, v § 172 jasně uvádí, že návrh opatření obecné povahy oznamuje správní orgán veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úředních deskách. Úřední desky jsou veřejně přístupné a nelze tedy tvrdit, že namítající nebyl o průběhu pořizování informován. V konkrétním případě projednávání návrhu ÚP Domanín byly veřejné

vyhlášky zveřejněny na kamenných i elektronických úředních deskách pořizovatele i obce Domanín (což dokazuje i spisový materiál k pořízení ÚP Domanín).
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

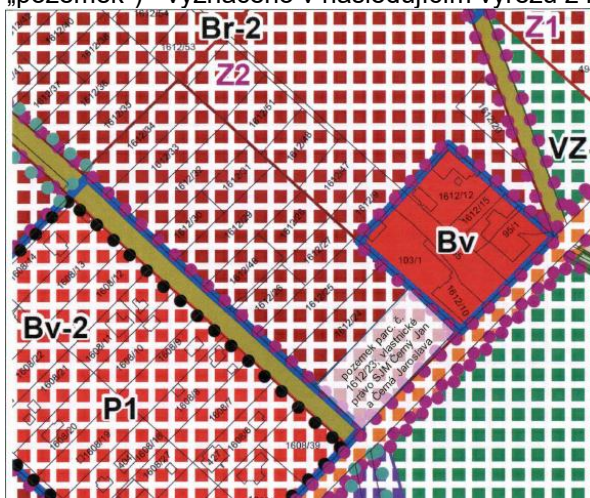
N7. J. Č. a J. Č.

pozemek p. č. 1612/23 k. ú. Domanín

Text námítky:

Námitka k podmínce, která umožňuje výstavbu v proluce v lokalitě Vrchy (Z2, Br-2) až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu

Námitku podáváme k Návrhu ÚP Domanín k lokalitě Vrchy k tzv. **proluce v zóně Z2 se způsobem využití pozemků Br-2 (plochy bydlení - residentní)**, kde se nachází **pozemek v našem vlastnictví p. č. 1612/23** (dále jen „pozemek“) - vyznačeno v následujícím výřezu z Návrhu ÚP Domanín.



Dle textové části Návrhu ÚP jsou uvedené tyto podmínky pro využití plochy:

- v ploše Z2 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- změny v území v ploše Z2 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 a dalších podmínkách etapizace v kap. m
- minimální podíl zeleně v ploše Br-2 bude 60 %

Požadujeme u našeho pozemku (případně v celé proluce) **vyjmout tuto podmínku** využití plochy: „změny v území v ploše Z2 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 a dalších podmínkách etapizace v kap. m“.

Odůvodnění:

1) Výstavba lázní pravděpodobně nebude zahájena

O výstavbě lázní se hovoří asi 20 let. Jejich výstavba doposud nebyla zahájena a pravděpodobně ani v blízké době zahájena nebude. Také nevidíme jediný důvod, proč by měla být výstavba v této proluce vázána právě na výstavbu lázní.

2) Nelegální výstavba na okolních pozemcích

V lokalitě za naším pozemkem zatím vznikla řada nepovolených staveb a jejich odstranění nikdo neřeší, což v Domaníně a i obecně zakládá nežádoucí precedens - každý si vlastně bez povolení může stavět, co chce. Obec sice dávala na stavební úřad podnět na prošetření nelegálních staveb v lokalitě Vrchy, ale vypořádání tohoto podnětu nikdo neřeší, a i obec Domanín je v tomto směru velmi pasivní - o výsledek prošetření podnětu se nezajímá, ani neurčuje jeho prošetření. Z lokality Vrchy se tak stala na místo plánovaného rezidenčního sídla nelegální zahrádkářská kolonie.

3) Pozemek se nachází v proluce stávající zástavby

Náš pozemek se nachází v proluce stávající zástavby - hustá zástavba je zprava i zleva našeho pozemku podél silnice, a výstavbu v této proluce tak vidíme jako logickou. Prakticky jiné využití se zde ani nenabízí ani si jej zde nelze představit.

4) Pozemky nacházející v proluce vlastní lidé z blízkosti Domanína, žádný developer

Pozemky nacházející se v dotčené proluce vlastní lidé z Třeboně (případně mají v Třeboni kořeny) – viz výpis parcel níže. Nejedná se o žádné developery, kteří by na pozemcích chtěli vydělat, ale o lidi z okolí, kteří by si zde pro sebe či pro své děti chtěli vybudovat bydlení. Jedná se o lidi s podobnou kulturou a podobným smýšlením jako lidé z Domanína.

Výpis parcel v proluce a uvedení bydliště majitele:

1612/23 - náš pozemek, bydliště Třeboň
1612/24 - vlastník bydliště Třeboň
1612/25 - vlastník bydliště Třeboň
1612/26 - vlastník bydliště Třeboň
1612/27 - vlastník bydliště Třeboň
1612/28 - vlastník bydliště Třeboň
1612/46 - vlastník bydliště Třeboň
1612/29 - vlastník bydliště Třeboň
1612/30 - vlastník bydliště Třeboň
1612/31 - vlastník bydliště Třeboň
1612/32 - vlastník bydliště Lovosice, kořeny má v Třeboni
1612/33 - vlastníci bydliště Třeboň a Jílovce
1612/34 - vlastník Třeboň

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Uvedené funkční regulativy plochy, respektive podmínky vztažené k zastavitelné ploše Z2, byly odsouhlaseny dohodou o řešení rozporu vzniklém při společném jednání o návrhu ÚP Domanín (kdy tři dotčené orgány státní správy nesouhlasily s návrhem územního plánu v místní části Vrchy). Vzhledem k těmto nesouhlasům byl pořizovatelem vyvolán tzv. rozpor a předmětná problematika byla řešena s nadřazenými ústředními orgány. Jednání bylo vedeno Ministerstvem pro místní rozvoj a výsledkem byla Dohoda o řešení rozporu, MMR č. j. 7078/2019-81-2, která je součástí spisového materiálu k pořizování návrhu ÚP Domanín. Předmětná dohoda je závazná. Dohoda požaduje ponechat zastavitelnou plochu Br-2 (Z2) v rozsahu, v jakém je vymezena v návrhu nového ÚP pro společné jednání, včetně převzetí a zpřesnění etapizace v lokalitě Vrchy dle platného územního plánu obce z roku 2006.

Lázně Lavana mají stále platné stavební povolení. Určité práce byly zahájeny. Podmínka návaznosti výstavby na výstavbu lázní vychází z dohody z rozporu, která ctí obdobný návrh jako v současně platném ÚPO. Etapizace vychází z historických podmínek v návaznosti na výjimku vydanou MŽP při povolování lázeňského komplexu.

Z hlediska ochrany přírody nemůže na území CHKO vzniknout nový sídelní útvar. Tato problematika vyřešena v dohodě z rozporu.

Dle informací ze stavebního úřadu obec Domanín podala podnět k prověření stavební činnosti 02.07.2018. Na základě místního šetření stavebního úřadu byli vyzváni vlastníci pozemků v předmětné lokalitě k doložení dokladů od stavby ve lhůtě do 21.08.2018. V rámci výše uvedených úkonů lze konstatovat, že došlo k prověření od stavebního úřadu i byl podán podnět od obce Domanín. Dne 05.09.2018 stavební úřad vyzval k odstranění stavby vlastníky, kteří ke stavbám nedoložili potřebné doklady. Více informací poskytne místně příslušný stavební úřad. Tyto záležitosti nejsou v gesci pořizovatele.

Vybudování bydlení je územním plánem umožněno, avšak je vázáno etapizací výstavby. Po splnění podmínky (po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 a pořízení regulačního plánu) lze zahájit výstavbu rodinných domů.

Na základě výše uvedeného nelze vyhovět.

N8. Ing. A. K. a RNDr. L. K.

pozemek p. č. 496/14 k. ú. Domanín

Text námítky:

Nesouhlas s navrženým zařazením pozemku na plochu Ze

Zařazení pozemku do plochy ZE znehodnocuje současný stav, kdy je plocha zařazena jako zeleň soukromá (Zs) a zároveň nereflktuje dřívější žádosti o zařazení pozemku jako plochu Br- bydlení rezidenční. Parcela má výměru 3 825m² a svojí velikostí splňuje požadavky pro rezidenční bydlení.

Odůvodnění:

1. V souladu s našimi předchozími žádostmi od roku 2012 žádáme o zařazení výše uvedeného pozemku do plochy Br. Pozemek je dopravně přístupný z pozemku 496/12 a k tomuto účelu zde bylo zřízeno břemeno.

2. Obdobně jako budoucí zástavba v ploše Z1 se náš pozemek nachází v proluce mezi zastavěnými pozemky - sousední p.č. 496/6 s p.č. st. 107 (čp. 80), přes silnici p.č. 494/8 s p.č.st. 323 (čp. 130) a p.č. 494/3 s p.č.st. 83 (čp. 62).

3. Navrhovaná změna pozemku ze Zs (zeleň soukromá) do ZE zasáhne do našeho vlastnického práva a omezí možnosti využívání pozemku. Zároveň sníží jeho současnou tržní hodnotu. Pokud nebude pozemek zařazen jako plocha Br dle trvalého požadavku, žádáme o zachování stávajícího regulativu zeleň soukromá.

4. Při zhoršení regulativu na ZE budeme vymáhat škodu na obci Domanín.

Rozhodnutí o námítce: NEVYHOVĚT

Pozemek p. č. 496/14 v k. ú. Domanín u Třeboně je dle evidence KN veden jako trvalý travní porost a je tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu není možné vyhovět.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat.

Dopravní dostupnost ani zřízení věcného břemena automaticky neznamená nutnost převedení předmětného pozemku na pozemek určený územním plánem k výstavbě objektů pro bydlení.

Na základě výše uvedeného nelze námítce vyhovět.

N9. Ing. M. H. a J. H.

pozemek p. č. 1612/33 k. ú. Domanín

Text námítky:

1. Vymezení zastavitelných ploch

Pozemek č. 1612/33 je součástí stávajících oplocených zahrad s objekty rodinných domů, rekreačními objekty a veřejnou infrastrukturou. Je dopravně dostupný ze stávající asfaltové komunikace umístěné v plochách veřejného prostranství. Má obdobný charakter jako související plochy Bv-2 a Bv a tvoří s nimi jeden celek (viz. mapy v příloze). Požadujeme vymezení těchto zahrad samostatnou zastavitelnou plochou odpovídající jejímu charakteru.

2. Etapizace

Požadujeme vyjmutí ploch stávajících zahrad (tmavě modrá plocha II. etapy ve výkresu pořadí změn v území) z etapizace tak, aby její návrh odpovídal skutečnému stavu území - tj obdobný charakter jako Bv-2 a Bv bez etapizace.

3. Požadavek na vydání regulačního plánu

Nesouhlasíme s požadavkem na vydání regulačního plánu pro tuto plochu stávajících zahrad a žádáme o jeho změnu na požadavek zpracování územní studie stejně jako u plochy Bv-2

Odůvodnění:

1. Vymezení zastavitelných ploch

Plochy stávajících zahrad byly v návrhu územního plánu vymezeny způsobem neodpovídajícím reálnému stavu - mají zcela odlišný charakter než v územním plánu obdobně vymezené plochy nyní zemědělsky využívané (pole bez infrastruktury)

Tyto plochy zahrad mají stejnou dopravní a technickou infrastrukturu jako plochy Bv-2.

2. Etapizace

Etapizace tuto plochu začleňuje stejně jako vlastnický nevymezené zemědělské plochy bez infrastruktury.

Charakter tohoto území je obdobný jako plochy Bv-2 a Bv, které jsou bez etapizace.

Toto je zřejmé i při pohledu do katastrální mapy.

Navíc dlouhodobě plánovaná výstavba nových lázní by tímto neměla blokovat dílčí rozvoj v lokalitě - nyní již stejně probíhající formou výjimek.

3. Požadavek na vydání regulačního plánu

Tento požadavek neodpovídá skutečnému stavu území. Z hlediska urbanismu by měla být zpracována společná územní studie s plochou Bv-2 s centrálním veřejným prostranstvím a společnou asfaltovou komunikací.

Rozhodnutí o námitce: **NEVYHOVĚT**

Pozemek p. č. 1612/33 je navržen v zastavitelné ploše Z2 (Br-2), který najdeme v místní části Vrchy. Na základě historického vývoje je nutné řešit plochy v komplexní návaznosti. Místní část Vrchy, respektive celé toto území je předurčeno k okázalému lázeňskému stylu s prostornou kolonádou a reprezentativním residenčním bydlením.

V sousedství plochy Z2 zajdeme plochu přestavby P1. Plocha přestavby P1 (Bv-2) byla vymezena v lokalitě na Vrších ve stávající zahrádkářské kolonii, která vnikla v polovině 20. století. V současné době je v území postaveno několik rodinných domů a rekreačních objektů v oplocené suburbii, která se postupně nahodile zahušťuje dalšími objekty doprovázející funkci bydlení a rekreaci. Plocha P1 je obklopena záměrem na vybudování lázeňského komplexu, což je území vyžadující zvýšenou regulaci uspořádání zástavby. Proto byla na celou plochu P1 stanovena podmínka zpracování územní studie, která má za cíl uspořádat zástavbu v klíčové lázeňské rozvojové lokalitě v souladu s navrhovaným charakterem území. S tím také souvisí podmínka minimálního podílu zeleně, která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

V porovnání s plochou přestavby Bv-2 je nová zastavitelná plocha Z2 přebírána z původního územního plánu obce Domanín. Toto území bylo projektantem a pořizovatelem revidováno z hlediska zastavitelnosti a vymezeno tak, aby splňovalo podmínky pro udržitelný rozvoj území. Snahou zpracovatele bylo přebírané plochy vymezit v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti.

Zastavitelná plocha Z2 spolu se zastavitelnou plochou Z3 umožňují urbanizaci prostoru mezi rybníkem Svět a silnicí II/155. Jedná se o obrovskou rozvojovou lokalitu, která byla vymezena v souvislosti s rozvojovým záměrem výstavby lázní. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Rozsah zastavitelných ploch z tohoto územního plánu obce pro rozvoj lázeňství a doprovodné výstavby residenčního bydlení bylo přejato do návrhu územního plánu Domanín. Vzhledem k pompéznímu záměru urbanizace celého plochého hřbetu břehových partií rybníka Svět a Opatovický je nutné stanovit odpovídající nástroje územního plánování, které zajistí komplexní pojetí nového sídelního útvaru s kompozicí v krajinářsky hodnotném území. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z3 je stanovena podmínka vydání regulačního plánu, který stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území, které zajistí vytvoření příznivého životního prostředí. Regulační plán bude řešit obě zastavitelné plochy souběžně. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7.

1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je možné stavebním úřadem povolit až po dokončení stavby lázeňského komplexu. Dokončením stavby se v tomto případě rozumí vydání kolaudačního souhlasu stavebním úřadem. Zároveň byla stanovena, na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, nová podmínka etapizace. Rozhodování o změnách v území ve IV. etapě je podmíněno aktualizací zastavěného území v ploše Z2 a Z3, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Výstavbu ve II. a III. etapě lze zahájit současně. Na základě dohody o řešení rozporu (viz výše) byly plochy veřejné zeleně VZ-1 a VZ-2 (vymezené v návrhu pro SJ) transformovány na plochy zemědělské – specifické ZEs-1 a ZEs-2, které jsou současně vymezeny jako plochy změn v krajině a nepodléhají záborům zemědělského půdního fondu. Tyto velké plochy s omezeným režimem výstavby mají za cíl ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochy Br-2, Br-3 a Br-4 (minimální podíl zeleně je stanoven pro každou plochu zvlášť). Každá tato plocha bydlení musí s ohledem na zachování přírodního charakteru ve specifické lokalitě na Vrších obsahovat dostatek zeleně, zejm. v prostorách zahrad a splnit podmínku, že 60 % plochy bydlení musí být schopno zasakovat dešťové vody. Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N10. J. Č.

pozemky p. č. 494/1 a p. č. 494/14 k. ú. Domanín

Text námítky:

Žádám o změnu u VZ-7. Namísto zeleně veřejné na zeleň soukromou.

Odůvodnění:

Se zelení v takovémto rozsahu na pozemku souhlasím. Mám však pozemek v úmyslu využívat pro soukromé účely. A rozhodně nesouhlasím s tím, aby byl veřejně přístupný. Plánovaný zásah by výrazně snížil využití a hodnotu pozemků.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Plocha VZ-7 má za cíl zajistit průhled na kostel sv. Jiljí a břehové partie rybníku Svět, které budou v navazující etapě po výstavbě lázní rozvíjeny ve stylu lázeňské kolonády, parku a souvisejících funkcí, kde by nemělo docházet k oplocení a znemožnění přístupu. Výstavba případných objektů v soukromé zeleni nebo oplocení by mohla značně narušit i rozhledové poměry na přilehlé křižovatce a způsobovat tak různé dopravní komplikace. Jakákoliv nová výstavba by se navíc negativně pohledově uplatňovala ve všech pohledových osách. Předmětné území je dále předurčeno k okázalému lázeňskému stylu s výrazným zastoupením reprezentativní zeleně.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N11. Ing. F. J. a H. J.

pozemky p. č. st. 177, p. č. st. 237, p. č. st. 350 a p. č. 1608/8 k. ú. Domanín

Text námítky:

Námítka k návrhu územního plánu obce Domanín veřejně projednaného dne 01.07.2021

V souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon) vznášíme tímto, jako osoby dotčené, námitku proti návrhu změny územního plánu v části začlenění parcel č. KN st. 177, KN st. 237, KN st. 350, KN 1608/8, katastrální území 630586 Domanín u Třeboně, LV č. 47 do plochy změn, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a žádáme o začlenění všech zmíněných námi vlastněných předmětných parcel do plochy stabilizované bydlení venkovské, neboť se v našem případě jedná o neodůvodněně činěné rozdíly mezi vlastníky nemovitostí ve stejné lokalitě, když zařazení našich nemovitostí do plochy dotčené změnou vyžadující v případě změny v území zpracování územní studie neodůvodněně a zásadně zasahuje do našich práv jako vlastníků a zásadně snižuje hodnotu našich nemovitostí a činí neodůvodněné rozdíly mezi vlastníky nemovitostí ve stejné lokalitě.

Odůvodnění:

Jak již bylo uvedeno výše, základním důvodem vznesení námítky je skutečnost, že návrh územního plánu zařazením našich nemovitostí do plochy dotčené změnou vyžadující v případě změny v území zpracování územní studie neodůvodněně a zásadně zasahuje do našich práv jako vlastníků a zásadně snižuje hodnotu našich nemovitostí a dále činí neodůvodněné rozdíly mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí.

Z odůvodnění návrhu územního plánu neplyne, na základě jakých rozhodovacích kritérií byla pro námi vlastněné parcely vymezena podmínka pořízení územní studie a pro jiné parcelní čísla (např. 103/1, 103/2, 1612/10, 1612/65, 306, 1612/12, 1612/15, 1612/17, 95/2, 95/1, 1612/11, 949/6, 494/10, 424, 494/7, 210, 494/8, 323, 494/2, 232, 83, 494/3) ve stejné lokalitě za stejných podmínek obklopení záměrem vybudování lázeňského komplexu nikoliv. Považujeme proto návrh územního plánu obce Domanín v této části za nepřezkoumatelný a zároveň nesouladný s ústavním zákonem Listinou základních práv a svobod, kdy čl. 4 zmiňované normy ukládá, že zákonná omezení základních práv a svobod musí platit pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky.

Z textu odůvodnění územního plánu Domanín uvedeného v čl. II. bod 1) písm. b) 2. plyne, že ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění nevyplývá potřeba 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, když navíc vazba rozvojových ploch P1(Bv-2), do nichž jsou zařazeny i námi vlastněné nemovitosti, na lázeňský záměr plánovaný minimálně od roku 1999 není v současné době jasná, protože lázeňský záměr od dob svého vzniku za dobu 20- ti let fakticky nijak v realizaci nepokročil.

Námi vlastněné nemovitosti patří ke stávající zástavbě, když jejich stáří je přibližně 40 let. V případě, že bude nutné, s ohledem na stáří budov, provádět jakékoliv rozsáhlejší stavební úpravy nutné pro zachování dobrého stavu nemovitostí (např. nová střecha), bude nutno vynaložit nezměrně vyšší částky finančních prostředků pro zpracování územní studie, když navíc jak již bylo zmíněno výše, pravděpodobnost výstavby lázeňského komplexu je více než malá. Důvod „obklopení nemovitosti záměrem na vybudování lázeňského komplexu“ jako požadavek na zpracování územní studie při jakékoliv větší opravě nemovitosti nepovažujeme za dostatečně silný na to, aby mohl takovýmto rozsáhlým způsobem zasáhnout do našich vlastnických práv, přičemž tento zásah hodnotíme jako nesouladný s čl. 11 zmiňované Listiny.

Na základě všech výše uvedených skutečností žádáme o začlenění všech zmíněných námi vlastněných předmětných parcel do plochy stabilizované bydlení venkovské bez dalších změn.

Rozhodnutí o námítce: **NEVYHOVĚT**

Předmětné pozemky jsou dle evidence katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří st. 177 (rodinný dům), st. 237 (jiná stavba), st. 350 (garáž) a pozemek p. č. 1608/8 je zahrada. Přestože soubor těchto pozemků působí jako stabilizované území, v širším kontextu se sousedními pozemky se jedná o lokalitu, kde se nekoordinovaně mísí stavby pro rodinnou rekreaci a bydlení. Projektant územního plánu, který je držitelem autorizace v oboru územní plánování, jasně napříč celou textovou částí uvádí důvody, které ho vedly k výsledné podobě návrhu (ať již ve výrokové části, např. kapitoly základní koncepce rozvoje území obce či urbanistické koncepci a kompozici nebo v samotném odůvodnění). Plocha přestavby P1 byla vymezena v lokalitě na Vrších ve stávající zahrádkářské kolonii, která vnikla v polovině 20. století. V současné době je v území postaveno několik rodinných domů a rekreačních objektů v oplocené suburbii, která se postupně nahodile zahušťuje dalšími objekty doprovázející funkci bydlení a rekreaci. V námítce je mimo jiné uvedeno porovnání s pozemkem p. č. 949/6 v k. ú. a obci Domanín, který však neexistuje, lze však předpokládat, že se jedná pouze o písemnou chybu a byl tím myšlen pozemek p. č. 494/6.

Plocha P1 je obklopena záměrem na vybudování lázeňského komplexu, což je území vyžadující zvýšenou regulaci uspořádání zástavby. Proto byla na celou plochu P1 stanovena podmínka zpracování územní studie, která má za cíl uspořádat zástavbu v klíčové lázeňské rozvojové lokalitě v souladu s navrhovaným charakterem území. S tím také souvisí podmínka minimálního podílu zeleně, která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena zpracovatelem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

Namítající uvádí výsledky vyhodnocení z kapitoly b) 2. odůvodnění - vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kde je jasně uvedeno, že z nadřazené dokumentace tento požadavek nevychází. Nicméně v dané kapitole se také mimo jiné uvádí, že návrh Územního plánu Domanín je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. V dané věci je však nutné vysvětlit vztah územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (tj. se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje).

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Územní plán je hierarchicky postaven níže a musí přebírat záměry uvedené v nadřazené územně plánovací dokumentaci. To, že nejsou předmětné pozemky v ZÚR uvedeny jako plochy, ve kterých je pořízení a schválení územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití neznamena, že územní plán jakožto podrobnější územně plánovací dokumentace nemůže na základě problematiky a charakteru území vymezit v návrhu plochy, které mají být řešeny územní studií. ZÚR jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací, které řeší zejména plochy a koridory nadmístního významu případně záměry přesahující hranice více obcí (což předmětné území není). Zároveň dle § 36 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění, zásady územního rozvoje nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu.

Z hlediska nezměrného navýšení finančních prostředků z důvodu zpracování územní studie lze uvést fakt, že zastupitelstvo obce svým stanoviskem z ledna 2022 souhlasilo se zpracováním územní studie v dané lokalitě a následně v roce 2023 pořizovatel územní studii schválil a zapsal do evidence územně plánovací činnosti.

Nicméně udržovací práce pro zachování dobrého stavu nemovitosti (např. výměna oken, výměna střešní krytiny atd.) návrh územního plánu nijak nevylučuje. Stavební úpravy typu přístavby, nástavby aj. budou umožněny až na základě schválené územní studie.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N12. L. s. r. o., zastoupený jednatelem Ing. A. K.

Zastavitelná plocha Z4 – Vrchy (LK – 23 parcel) k. ú. Domanín

Text námítky:

Nesouhlas s nepřipustným využitím v textové části ve vztahu k bydlení

V textové části Plochy lázeňského komplexu - LK je uvedeno jako nepřipustné využití mimo jiné bydlení - včetně staveb pro bydlení, rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci a občanské vybavení. Tyto tři skupiny požadujeme odstranit z nepřipustného využití, neboť nerespektují platné územní rozhodnutí ve vztahu k budovám na kolonádě

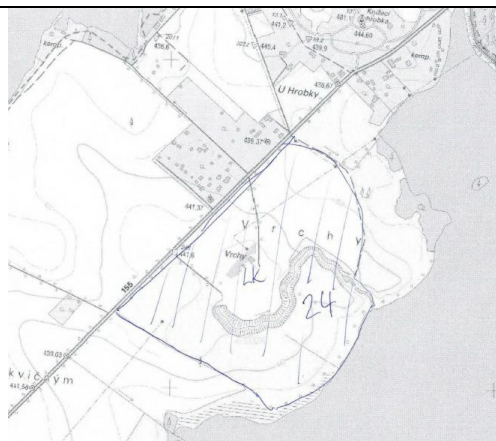
Odůvodnění:

1. Plocha Z4 (LK) nerespektuje platné územní rozhodnutí vydané Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 15.4.2004 pod. čj. Stav. 912/2004R. V textové a výkresové části územního rozhodnutí jsou v části kolonáda zaneseny plochy pro bydlení a další služby, které jsou obvyklé pro lázeňská území. Ad 1)

2. Vyhl. Č. 423/2001 Sb. o zdrojích a lázních nezakazuje stavby pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení v lázeňském území. Ad 2)

3. V území se nacházel rozsáhlý „Královský dvorec“, který byl v době projednávání územního plánu obýván několika desítkami osob. Bydlení na kolonádě kromě jiného je jako náhrada za zbourané objekty. Ad3)

4. Při dalším omezování využití území budeme vymáhat škodu na obci Domanín.



Rozhodnutí o námitce: částečně VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z4 je vymezena mezi silnicí II/155 a Opatovickým rybníkem na plochém terénním hřbetu v krajinářsky velice hodnotném území. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Na stavbu „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda“ bylo vydáno územní rozhodnutí Městským úřadem Třeboň dne 15. 4. 2006. Sadové úpravy byly povoleny samostatným rozhodnutím dne 21. 2. 2005 a je to také jediná etapa výstavby, která byla zrealizována. Stavebník opakovaně územní rozhodnutí prodlužuje z důvodu stavební náročnosti a finanční přípravy stavební akce.

Ad 1) Projektant návrhu územního plánu Domanín přebírá rozsah vymezené zastavitelné plochy pro výstavbu lázeňského komplexu a kolonády z platného územního plánu obce Domanín, po ověření aktuálnosti stavebního záměru s představiteli společnosti L. spol. s r. o. (vlastník stavebních pozemků). V případě realizace stavby „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda“, na níž bylo vydané platné územní rozhodnutí dne 15. 4. 2004 pod č. j. Stav. 912/2004R, lze realizovat tuto povolenou stavbu bez ohledu na podmínky nově navrhované územním plánem pro zastavitelnou plochu Z4. Na řádně povolenou stavbu nelze implementovat nové právní předpisy. Návrh územního plánu tedy neomezuje současně platné rozhodnutí stavebního úřadu ani vlastníka předmětných pozemků.

Ad 2) a Ad 3) Co se týče námítky k textové části - nepřipustné využití - „bydlení“ v ploše LK – Plochy lázeňského komplexu, tak ve stávajícím platném Územním plánu obce Domanín (z r. 2006) jsou v ploše L – lázeňské území uvedeny jako přípustné činnosti sloužící k lázeňskému provozu, tj. **k ubytování a léčení nemocných a lázeňských hostů a doplňující služby, vč. nezbytného počtu bytových jednotek v majetku provozovatele lázeňského zařízení pro ubytování svých zaměstnanců.**

Návrh nového územního plánu Domanín přebírá rozsah vymezené zastavitelné plochy pro výstavbu lázeňského komplexu a kolonády z platného územního plánu obce Domanín a umožňuje ubytování jak osob využívajících lázeňskou péči a dalších návštěvníků přírodních léčebných lázní (např. lázeňské hotely a penziony). Obdobně přebírá do podmíněně přípustného využití bydlení, konkrétně bydlení ve formě bydlení pro správce, majitele či zaměstnance – viz kapitola j) 7. odůvodnění – plochy lázeňského komplexu (str. 127 textové části a následující ve verzi pro veřejné projednání):

Přípustné využití: zařízení sloužící ubytování a stravování (včetně dietního) osob využívajících lázeňskou péči a dalších návštěvníků přírodních léčebných lázní, která nejsou zdravotnickými zařízeními nebo jejich součástí (například lázeňské hotely a penziony),

Podmíněně přípustné využití: bydlení – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele, zaměstnance), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Na základě výše uvedeného je tedy námitka vyhověna částečně, a to ve věci respektování platného stavebního povolení a ve věci umožnění jisté formy bydlení, rekreace a občanského vybavení.

Na základě výše uvedeného není námitka vyhověna ve věci přípustného využití čistého bydlení či staveb pro rodinnou rekreaci, bytových domů či chat a to z důvodu neslučitelnosti s hlavním využitím předmětné plochy.

N13. M. Č.

pozemek p. č. 1612/34 k. ú. Domanín

Text námítky:

1. Vymezení zastavitelných ploch

Pozemek č. 1612/34 je součástí stávajících oplocených zahrad s objekty rodinných domů, rekreačními objekty a veřejnou infrastrukturou. Je dopravně dostupný ze stávající asfaltové komunikace umístěné v plochách veřejného prostranství. Má obdobný charakter jako související plochy Bv-2 a Bv a tvoří s nimi jeden celek (viz. mapy v příloze). Požadujeme vymezení těchto zahrad samostatnou zastavitelnou plochou odpovídající jejímu charakteru.

2. Etapizace

Požadujeme vyjmutí ploch stávajících zahrad (tmavě modrá plocha II. etapy ve výkresu pořadí změn v území) z etapizace tak, aby její návrh odpovídal skutečnému stavu území - tj obdobný charakter jako Bv-2 a Bv bez etapizace.

3. Požadavek na vydání regulačního plánu

Nesouhlasíme s požadavkem na vydání regulačního plánu pro tuto plochu stávajících zahrad a žádáme o jeho změnu na požadavek zpracování územní studie stejně jako u plochy Bv-2

Odůvodnění:

1. Vymezení zastavitelných ploch

Plochy stávajících zahrad byly v návrhu územního plánu vymezeny způsobem neodpovídajícím reálnému stavu - mají zcela odlišný charakter než v územním plánu obdobně vymezené plochy nyní zemědělsky využívané (pole bez infrastruktury)

Tyto plochy zahrad mají stejnou dopravní a technickou infrastrukturu jako plochy Bv-2.

2. Etapizace

Etapizace tuto plochu začleňuje stejně jako vlastnický nevyomezené zemědělské plochy bez infrastruktury.

Charakter tohoto území je obdobný jako plochy Bv-2 a Bv, které jsou bez etapizace.

Toto je zřejmé i při pohledu do katastrální mapy.

Navíc dlouhodobě plánovaná výstavba nových lázní by tímto neměla blokovat dílčí rozvoj v lokalitě - nyní již stejně probíhající formou výjimek.

3. Požadavek na vydání regulačního plánu

Tento požadavek neodpovídá skutečnému stavu území. Z hlediska urbanismu by měla být zpracována společná územní studie s plochou Bv-2 s centrálním veřejným prostranstvím a společnou asfaltovou komunikací.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Pozemek p. č. 1612/34 je navržen v zastavitelné ploše Z2 (Br-2), který najdeme v místní části Vrchy. Na základě historického vývoje je nutné řešit plochy v komplexní návaznosti. Místní část Vrchy, respektive celé toto území je předurčeno k okázalému lázeňskému stylu s prostornou kolonádou a reprezentativním residenčním bydlením.

V sousedství plochy Z2 najdeme plochu přestavby P1. Plocha přestavby P1 (Bv-2) byla vymezena v lokalitě na Vrších ve stávající zahrádkářské kolonii, která vznikla v polovině 20. století. V současné době je v území postaveno několik rodinných domů a rekreačních objektů v oplocené suburbii, která se postupně nahodile zahušťuje dalšími objekty doprovázející funkci bydlení a rekreaci. Plocha P1 je obklopena záměrem na vybudování lázeňského komplexu, což je území vyžadující zvýšenou regulaci uspořádání zástavby. Proto byla na celou plochu P1 stanovena podmínka zpracování územní studie, která má za cíl uspořádat zástavbu v klíčové lázeňské rozvojové lokalitě v souladu s navrhovaným charakterem území. S tím také souvisí podmínka minimálního podílu zeleně, která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

V porovnání s plochou přestavby Bv-2 je nová zastavitelná plocha Z2 přebírána z původního územního plánu obce Domanín. Toto území bylo projektantem a pořizovatelem revidováno z hlediska zastavitelnosti a vymezeno tak, aby splňovalo podmínky pro udržitelný rozvoj území. Snahou zpracovatele bylo přebírané plochy vymezit v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti.

Zastavitelná plocha Z2 spolu se zastavitelnou plochou Z3 umožňují urbanizaci prostoru mezi rybníkem Svět a silnicí II/155. Jedná se o obrovskou rozvojovou lokalitu, která byla vymezena v souvislosti s rozvojovým záměrem výstavby lázní. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Rozsah zastavitelných ploch z tohoto územního plánu obce pro rozvoj lázeňství a doprovodné výstavby residenčního bydlení bylo přejato do návrhu územního plánu Domanín. Vzhledem k pompéznímu záměru urbanizace celého plochého hřbetu břehových partií rybníka Svět a Opatovický je nutné stanovit odpovídající nástroje územního plánování, které zajistí komplexní pojetí nového sídelního útvaru s kompozicí v krajinářsky hodnotném území. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z3 je stanovena podmínka vydání regulačního plánu, který stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území, které zajistí vytvoření příznivého životního prostředí. Regulační plán bude řešit obě zastavitelné plochy souběžně. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7. 1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je možné stavebním úřadem povolit až po dokončení stavby lázeňského komplexu. Dokončením stavby se v tomto případě rozumí vydání kolaudačního souhlasu stavebním úřadem. Zároveň byla stanovena, na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, nová podmínka etapizace. Rozhodování o změnách v území ve IV. etapě je podmíněno aktualizací zastavěného území v ploše Z2 a Z3, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Výstavbu ve II. a III. etapě lze zahájit současně. Na základě dohody o řešení rozporu (viz výše) byly plochy veřejné zeleně VZ-1 a VZ-2 (vymezené v návrhu pro SJ) transformovány na plochy zemědělské – specifické ZEs-1 a ZEs-2, které jsou současně vymezeny jako plochy změn v krajině a nepodléhají záborům zemědělského půdního fondu. Tyto velké plochy s omezeným režimem výstavby mají za cíl ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochy Br-2, Br-3 a Br-4 (minimální podíl zeleně je stanoven pro každou plochu zvlášť). Každá tato plocha bydlení musí s ohledem na zachování přírodního charakteru ve specifické lokalitě na Vrších obsahovat dostatek zeleně, zejm. v prostorách zahrad a splnit podmínku, že 60 % plochy bydlení musí být schopno zasakovat dešťové vody. Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N14. I. P.

pozemky p. č. 140/23 a p. č. 143/2 k. ú. Domanín

Text námítky:

Jako vlastník pozemku p. č. 140/23 a 143/2 v k. ú. Domanín nesouhlasím u zastavitelné plochy Z5 s výměrou stavebního pozemku pro umístění jedné stavby 2 000 m².

Odůvodnění:

Vzhledem k vlastnictví pozemku v dané lokalitě bude nereálné vytvořit stavební pozemky, obslužné komunikace a zeleň dle navrhovaného řešení.

Z tohoto důvodu navrhuji snížení výměry stavebního pozemku pro jednu stavbu.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Předmětný pozemek je součástí zastavitelné plochy Z5 (Bv-3), která je vymezena v severozápadní části sídla Domanín na území bývalých humen, která se v 2. pol. 20. století začala využívat pro chov domácích zvířat. Obec Domanín má dobré rozvojové předpoklady pro bydlení, a proto je v této části sídla navržena plocha Bv-3, která umožní využít lokalitu pro bydlení. Využitím plochy Z5 pro výstavbu dojde k ucelení sídla do kompaktního pravidelného urbanistického celku. Z důvodu vysokých požadavků na kulturu bydlení a s přihlédnutím k přírodnímu charakteru území navrhuje projektant minimální výměru stavebního pozemku 2000 m² pro umístění stavby pro bydlení. Po společném jednání o návrhu ÚP byl parametr výměry parcely pro umístění jednoho rodinného domu již jednou snižován z 2 500 m² na 2 000 m². Důvodem pro vymezení tohoto regulativu je maximální přiblížení parcelace k venkovskému charakteru (větší zahrady s rodinným domem, volnější zástavba) a zabránění realizace zástavby typu městského charakteru (větší množství malých pozemků, s hustou zástavbou) ve venkovských sídlech. Obec

Domanín má příležitost vytvořit v této části sídla kvalitní obytnou zónu s rodinnými domy, které budou mít dostatek prostoru pro zajištění zeleně a veřejných prostranství v uličním prostoru. Uspořádání pozemků v zastavitelné ploše je nutné před umístěním staveb podrobněji prověřit zpracováním územní studie. Po západní a severní hraně pozemku je navržena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně, která má za cíl ponechat průchodnost humen, alespoň pro pěší. Plocha VZ-6 kopíruje protierozní strouhu, vybudovanou k ochraně před splachem půdy z půdního bloku v západní části správního území obce. Dále byla na základě požadavku obce Domanín doplněna plocha zeleně soukromé Zs-1 v partiích otevřené stoky a prameniště v jižní části plochy Z5. Plochu lze dopravně obsloužit ze stávající místní komunikace v plochách veřejného prostranství. V ploše Z5 se nalézají kvalitní sídelní zeleň, kterou je vhodné z ekologických důvodů v maximální možné míře zachovat. Na to navazuje podmínka minimálního podílu zeleně, která byla stanovena na 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa. Na základě výše uvedeného nebude námitka vyhověna.

N15. J. P.

pozemek p. č. 494/19 k. ú. Domanín

Text námítky:

Jako vlastník pozemku p. č. 494/19 nesouhlasím s navrhovaným umístěním zeleně a komunikace (DI-1) na mém pozemku.

Odůvodnění:

Důvodem je umístění sjezdu z komunikace II/155 na pozemek p. č. 494/19, k. ú. Domanín u Třeboně.

Rozhodnutí o námitce: **NEVYHOVĚT**

Umístění sjezdu z komunikace II/155 na pozemek p. č. 494/19 v k. ú. Domanín u Třeboně navrhovaná územně plánovací dokumentace nebrání. Umístění sjezdu jako součástí pěší stezky, chodníku, nebo cyklostezky je v souladu s navrhovaným využitím „Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně“.

Vymezený koridor veřejně prospěšné stavby označovaný jako DI-1 je navrhován po obou stranách komunikace II/155 z důvodu umožnění výstavby stezky pro pěší a cyklisty. Konkrétní záměr cyklostezky a její finální podoba, parametry a trasa bude řešena v navazujících stavebních řízeních.

Důvod vymezení veřejně prospěšné stavby DI-1 je navrhován z důvodu nutnosti zajištění dopravního propojení zejména pro cyklisty z Třeboně do Domanína. V této ploše je do budoucna uvažováno s vybudováním komunikace pro pěší a cyklisty v souběhu s komunikací II/155. Navržením tohoto koridoru veřejné dopravní infrastruktury může být spojen základní uzlový turistický bod Třeboně (mezi hrázemi rybníka Svět a Opatovický) s Domanínem a také s jihozápadní částí Třeboňska.

Silnice II/155 je v letní sezóně přetěžována cyklistickou dopravou a v severní části správního území Domanína vznikají kolize cyklistů s automobilovou dopravou, často s fatálními následky. Spojená stezka pro pěší a cyklisty by měla odstranit všechny hlavní problémy vznikající na dopravním systému v katastru obce Domanín. Koridor vychází ze severní části obce Domanín a je vymezen v souběhu s komunikací II/155 cca 5 m od okraje pozemku silnice II. třídy na obě strany.

Takto koridor pokračuje až k navrhovaným plochám lázeňského komplexu, kde se zužuje mimo stávající zástavbu v zahrádkářské kolonii a následně je opět rozšířen do původních dimenzí, aby bylo možné vyřešit převedení cyklo-dopravy po okraji parku se Schwarzenberskou hrobkou a napojení na Třeboň.

Výše uvedený důvod jasně prokazuje veřejný zájem na dopravní bezpečnosti a zdraví místních obyvatel i turistů, kteří hojně, hlavně během letní sezóny, využívají bezpečnostně nevhodnou komunikaci II/155 jako cyklistické propojení Domanína a Třeboně.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N16. Ing. arch. et. Ing. J. A. Ph. D.

pozemky p. č. 810/5, p. č. 810/30 a p. č. 810/72 k. ú. Domanín

Text námítky:

Domanín u Třeboně

Žádám Vás, aby pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do SO – plochy smíšené obytné.

Vymezené území dotčené mou námitkou: p.č.810/5, 810/30, 810/72, 811/7, p.č.811/10, p.č.st. 375; součástí pozemku je stavba, st. 376; součástí pozemku je stavba.

Námítky jsou podané z důvodu, že návrh územního plánu uvažuje p.č. 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. začlenit do plochy zeleně soukromé – Zs,

1. Zásadně nesouhlasím se zněním na str. 131 - Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle přílohy stavebního zákona, Plochy zeleně soukromé – Zs, cituji:“ Přípustné využití: Veřejná prostranství- (par 34 zákona č. 128/2000 Sb.)viz. přípustné využití ploch bydlení venkovské“ konec citace.

2. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do ploch zeleně soukromé. Pozemky, které se mají začlenit do ploch zeleně soukromé mají výměru:

1. 810/5, 569 m²

2. 810/72, 93 m²

3. 810/30, 7 m²

3. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny:

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z15 (Zs-2)	sever Domanína	zahrada	- nejsou stanoveny

Odůvodnění:

Přiřazení mých pozemků 810/5, 810/72, 810/30 do SO plochy smíšené obytné, je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a v souladu s udržitelným rozvojem území obce Domanín.

Důvodem uplatnění námitek je můj dlouhodobý zájem o JEDNO funkční využití p.č. 810/5, 810/72, 810/30 s ostatními mými parcelami a stavbami do jednoho funkčního celku - pro plochy smíšené obytné.

Již v současné i minulé době plně využívám veškeré mé pozemky i stavby jako jeden funkční celek a nerozlišuji funkci jednotlivých parcel, protože mají pouze jednu společnou funkci. Využívám je na plochy smíšené obytné.

Moje námitka proti zařazení do plochy zeleně soukromé, vychází z toho, že nelze umístění zeleně soukromé právě na parcely, kterých jsem vlastníky, řádně odůvodnit, protože by muselo být prokázáno, že na území Domanín nelze najít jinou plochu vhodnou pro umístění tohoto druhu zeleně soukromé. Z toho následně vyplývá, že není důvodné plochu zeleně soukromé na mé parcely umisťovat – tedy není odůvodnitelný ani návrh plochy na umístění plochy zeleně soukromé do Návrhu územního plánu Domanín vymezené plochy Z15 (Zs-2). Dále poukazujeme na to, že :

Dle zákona (par 34 zákona č. 128/2000 Sb. cituji:“ § 34 Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ konec citace.

1. Mé pozemky navazují na pole, případně při návrhu na plochu veřejné zeleně a nejsou situovány jako jiné pozemky zeleně soukromé okolo náměstí obce Domanín, což má logiku u náměstí z důvodu otevření urbanistického prostoru.

2. Výše předmětné pozemky tvoří se všemi mými pozemky jeden funkční celek, splňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Dle mého mínění hraničící téměř s jistotou se jedná o plochy stabilizované. Je na daných plochách zachován dosavadní charakter využití a to SO. Na všech mých pozemcích výše uvedených provozujeme činnosti, které definují charakter využití charakter ploch SO – plochy smíšené obytné. Je zcela logické, že se nemůže jednat o pozemky, které musí být zařazeny do plochy zeleně soukromé z důvodu, že jsou situované na kraji obce. Když si prostudujete návrh územního plánu obce Domanín, tak z druhé strany komunikace dotčené pozemky jsou v návrhu začleněny do SO-2. Mé dotčené pozemky 810/5, 810/72, 810/30 jsou dle mého mínění hraničící s jistotou s ohledem na svou velikost plošných výměr pod rozlišovací podrobností územního plánu. 3. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do Z15 (Zs-2). Zdůvodnění viz. bod.č.2. 3. V současné době jsou mé p.č. 810/5 orná půda 810/30 ostatní plocha 810/72 orná půda Je jednoduše doložitelné, že je možné ornou půdu změnit na zahradu a tyto parcely pak jednoduše sloučit s p.č. 811/7, k.ú. Domanín u Třeboně – druh pozemku zahrada. Věřím, že po prostudování mých námitek k výše uvedeným mým parcelám budou tyto parcely začleněny do jednoho funkčního celku SO – plochy smíšené obytné.
Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT
Předmětné pozemky jsou dle platného územního plánu obce mimo zastavěné území ve funkčním využití plochy „Zemědělský půdní fond“. Plochy s funkčním využitím „Zemědělský půdní fond“ neumožňují změnu kultury z orné půdy na zahradu. Dále v předmětné ploše není možné oplocení pozemků. Na plot (z ocelových sloupků a drátěného pletiva o výšce 2,00 m a vrátky pro vstup) na pozemcích p. č. 811/7 a p. č. 810/5 byl v minulosti, pod č. j. METR 2516/2015 GrPe ze dne 21.05.2015, vydán územní souhlas. Pro oplocení pozemku p. č. 810/72 nejsou evidovány žádná stavební rozhodnutí ani výsledky stavebních řízení. Dle výše uvedeného a místního šetření jsou předmětné pozemky již zaploceny, čímž je zásadně omezeno zemědělské obhospodařování daných pozemků a předmětný záměr není v souladu s platným územním plánem obce. Vymezení předmětných pozemků jako návrhové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně soukromé“ je vstřícným krokem obce i odborné osoby zpracovávající územně plánovací dokumentaci. Jedná se o pohledově silně exponované území při příjezdu do sídla Domanín. Zařazení pozemků do funkčního využití „Plochy smíšené obytné“ by znehodnotilo příjezd do malebného jihočeského, vesnického sídla. Dále by vymezení těchto pozemků určených pro výstavbu objektů smíšeného charakteru představovalo neopodstatněný průnik výstavby do volné krajiny. Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N17. Ing. arch. et. Ing. J. A. Ph. D. (totožné s N16)
pozemky p. č. 810/5, p. č. 810/30 a p. č. 810/72 k. ú. Domanín
Text námitek: Domanín u Třeboně Žádám Vás, aby pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do SO – plochy smíšené obytné. Vymezené území dotčené mou námitkou: p.č.810/5, 810/30, 810/72, 811/7, p.č.811/10, p.č.st. 375; součástí pozemku je stavba, st. 376; součástí pozemku je stavba. Námítka jsou podané z důvodu, že návrh územního plánu uvažuje p.č. 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. začlenit do plochy zeleně soukromé – Zs, 1. Zásadně nesouhlasím se zněním na str. 131 - Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle přílohy stavebního zákona, Plochy zeleně soukromé – Zs, cituji:“ Přípustné využití: Veřejná prostranství- (par 34 zákona č. 128/2000 Sb.)viz. přípustné využití ploch bydlení venkovské“ konec citace.

2. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do ploch zeleně soukromé. Pozemky, které se mají začlenit do ploch zeleně soukromé mají výměru:

1. 810/5, 569 m²
2. 810/72, 93 m²
3. 810/30, 7 m²

3. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny:

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z15 (Zs-2)	sever Domanína	zahrada	- nejsou stanoveny

Odůvodnění:

Přiřazení mých pozemků 810/5, 810/72, 810/30 do SO plochy smíšené obytné, je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a v souladu s udržitelným rozvojem území obce Domanín.

Důvodem uplatnění námitek je můj dlouhodobý zájem o JEDNO funkční využití p.č. 810/5, 810/72, 810/30 s ostatními mými parcelami a stavbami do jednoho funkčního celku - pro plochy smíšené obytné.

Již v současné i minulé době plně využívám veškeré mé pozemky i stavby jako jeden funkční celek a nerozlišuji funkci jednotlivých parcel, protože mají pouze jednu společnou funkci. Využívám je na plochy smíšené obytné.

Moje námitka proti zařazení do plochy zeleně soukromé, vychází z toho, že nelze umístění zeleně soukromé právě na parcely, kterých jsem vlastníky, řádně odůvodnit, protože by muselo být prokázáno, že na území Domanín nelze najít jinou plochu vhodnou pro umístění tohoto druhu zeleně soukromé. Z toho následně vyplývá, že není důvodné plochu zeleně soukromé na mé parcely umisťovat – tedy není odůvodnitelný ani návrh plochy na umístění plochy zeleně soukromé do Návrhu územního plánu Domanín vymezené plochy Z15 (Zs-2). Dále poukazujeme na to, že :

Dle zákona (par 34 zákona č. 128/2000 Sb. cituji:“ § 34 Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ konec citace.

1. Mé pozemky navazují na pole, případně při návrhu na plochu veřejné zeleně a nejsou situovány jako jiné pozemky zeleně soukromé okolo náměstí obce Domanín, což má logiku u náměstí z důvodu otevření urbanistického prostoru.
2. Výše předmětné pozemky tvoří se všemi mými pozemky jeden funkční celek, splňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

Dle mého mínění hraničící téměř s jistotou se jedná o plochy stabilizované. Je na daných plochách zachován dosavadní charakter využití a to SO. Na všech mých pozemcích výše uvedených provozujeme činnosti, které definují charakter využití charakter ploch SO – plochy smíšené obytné.

Je zcela logické, že se nemůže jednat o pozemky, které musí být zařazeny do plochy zeleně soukromé z důvodu, že jsou situované na kraji obce.

Když si prostudujete návrh územního plánu obce Domanín, tak z druhé strany komunikace dotčené pozemky jsou v návrhu začleněny do SO-2.

Mé dotčené pozemky 810/5, 810/72, 810/30 jsou dle mého mínění hraničící s jistotou s ohledem na svou velikost plošných výměr pod rozlišovací podrobností územního plánu.

3. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do Z15 (Zs-2). Zdůvodnění viz. bod.č.2.

3. V současné době jsou mé p.č.

810/5 orná půda

810/30 ostatní plocha

810/72 orná půda

Je jednoduše doložitelné, že je možné ornou půdu změnit na zahradu a tyto parcely pak jednoduše sloučit s p.č. 811/7, k.ú. Domanín u Třeboně – druh pozemku zahrada.

Věřím, že po prostudování mých námitek k výše uvedeným mým parcelám budou tyto parcely začleněny do jednoho funkčního celku SO – plochy smíšené obytné.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Předmětné pozemky jsou dle platného územního plánu obce mimo zastavěné území ve funkčním využití plochy „Zemědělský půdní fond“. Plochy s funkčním využitím „Zemědělský půdní fond“ neumožňují změnu kultury z orné půdy na zahradu. Dále v předmětné ploše není možné oplocení pozemků.

Na plot (z ocelových sloupků a drátěného pletiva o výšce 2,00 m a vrátky pro vstup) na pozemcích p. č. 811/7 a p. č. 810/5 byl v minulosti, pod č. j. METR 2516/2015 GrPe ze dne 21.05.2015, vydán územní souhlas. Pro oplocení pozemku p. č. 810/72 nejsou evidovány žádná stavební rozhodnutí ani výsledky stavebních řízení. Dle výše uvedeného a místního šetření jsou předmětné pozemky již zaploceny, čímž je zásadně omezeno zemědělské obhospodařování daných pozemků a předmětný záměr není v souladu s platným územním plánem obce.

Vymezení předmětných pozemků jako návrhové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně soukromé“ je vstřícným krokem obce i odborné osoby zpracovávající územně plánovací dokumentaci.

Jedná se o pohledově, silně exponované území při příjezdu do sídla Domanín. Zařazení pozemků do funkčního využití „Plochy smíšené obytné“ by znehodnotilo příjezd do malebného jihočeského, vesnického sídla. Dále by vymezení těchto pozemků určených pro výstavbu objektů smíšeného charakteru představovalo neopodstatněný průnik výstavby do volné krajiny.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N18. Ing. arch. et. Ing. J. A. Ph. D. (totožné s N16 a N17)

pozemky p. č. 810/5, p. č. 810/30 a p. č. 810/72 k. ú. Domanín

Text námitek:

Domanín u Třeboně

Žádám Vás, aby pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do SO – plochy smíšené obytné.

Vymezené území dotčené mou námitkou: p.č.810/5, 810/30, 810/72, 811/7, p.č.811/10, p.č.st. 375; součástí pozemku je stavba, st. 376; součástí pozemku je stavba.

Námítka jsou podané z důvodu, že návrh územního plánu uvažuje p.č. 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. začlenit do plochy zeleně soukromé – Zs,

1. Zásadně nesouhlasím se zněním na str. 131 - Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle přílohy stavebního zákona, Plochy zeleně soukromé – Zs, cituji:“ Přípustné využití: Veřejná prostranství- (par 34 zákona č. 128/2000 Sb.)viz. přípustné využití ploch bydlení venkovské“ konec citace.

2. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do ploch zeleně soukromé. Pozemky, které se mají začlenit do ploch zeleně soukromé mají výměru:

1. 810/5, 569 m²

2. 810/72, 93 m²

3. 810/30, 7 m²

3. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny:

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z15 (Zs-2)	sever Domanína	zahrada	- nejsou stanoveny

Odůvodnění:

Přiřazení mých pozemků 810/5, 810/72, 810/30 do SO plochy smíšené obytné, je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a v souladu s udržitelným rozvojem území obce Domanín.

Důvodem uplatnění námitek je můj dlouhodobý zájem o JEDNO funkční využití p.č. 810/5, 810/72, 810/30 s ostatními mými parcelami a stavbami do jednoho funkčního celku - pro plochy smíšené obytné.

Již v současné i minulé době plně využívám veškeré mé pozemky i stavby jako jeden funkční celek a nerozlišuji funkci jednotlivých parcel, protože mají pouze jednu společnou funkci. Využívám je na plochy smíšené obytné.

Moje námitka proti zařazení do plochy zeleně soukromé, vychází z toho, že nelze umístění zeleně soukromé právě na parcely, kterých jsem vlastníky, řádně odůvodnit, protože by muselo být prokázáno, že na území Domanín nelze najít jinou plochu vhodnou pro umístění tohoto druhu zeleně soukromé. Z toho následně vyplývá, že není důvodné plochu zeleně soukromé na mé parcely umisťovat – tedy není odůvodnitelný ani návrh plochy na umístění plochy zeleně soukromé do Návrhu územního plánu Domanín vymezené plochy Z15 (Zs-2). Dále poukazujeme na to, že :

Dle zákona (par 34 zákona č. 128/2000 Sb. cituji:“ § 34 Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ konec citace.

1. Mé pozemky navazují na pole, případně při návrhu na plochu veřejné zeleně a nejsou situovány jako jiné pozemky zeleně soukromé okolo náměstí obce Domanín, což má logiku u náměstí z důvodu otevření urbanistického prostoru.
2. Výše předmětné pozemky tvoří se všemi mými pozemky jeden funkční celek, splňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území.

Dle mého mínění hraničící téměř s jistotou se jedná o plochy stabilizované. Je na daných plochách zachován dosavadní charakter využití a to SO. Na všech mých pozemcích výše uvedených provozujeme činnosti, které definují charakter využití charakter ploch SO – plochy smíšené obytné.

Je zcela logické, že se nemůže jednat o pozemky, které musí být zařazeny do plochy zeleně soukromé z důvodu, že jsou situované na kraji obce.

Když si prostudujete návrh územního plánu obce Domanín, tak z druhé strany komunikace dotčené pozemky jsou v návrhu začleněny do SO-2.

Mé dotčené pozemky 810/5, 810/72, 810/30 jsou dle mého mínění hraničící s jistotou s ohledem na svou velikost plošných výměr pod rozlišovací podrobností územního plánu.

3. Zásadně nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, aby mé pozemky 810/5, 810/72, 810/30, k.ú. Domanín u Třeboně byly začleněny do Z15 (Zs-2). Zdůvodnění viz. bod.č.2.

3. V současné době jsou mé p.č.

810/5 orná půda

810/30 ostatní plocha

810/72 orná půda

Je jednoduše doložitelné, že je možné ornou půdu změnit na zahradu a tyto parcely pak jednoduše sloučit s p.č. 811/7, k.ú. Domanín u Třeboně – druh pozemku zahrada.

Věřím, že po prostudování mých námitek k výše uvedeným mým parcelám budou tyto parcely začleněny do jednoho funkčního celku SO – plochy smíšené obytné.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Předmětné pozemky jsou dle platného územního plánu obce mimo zastavěné území ve funkčním využití plochy „Zemědělský půdní fond“. Plochy s funkčním využitím „Zemědělský půdní fond“ neumožňují změnu kultury z orné půdy na zahradu. Dále v předmětné ploše není možné oplocení pozemků.

Na plot (z ocelových sloupků a drátěného pletiva o výšce 2,00 m a vrátky pro vstup) na pozemcích p. č. 811/7 a p. č. 810/5 byl v minulosti, pod č. j. METR 2516/2015 GrPe ze dne 21.05.2015, vydán územní souhlas. Pro oplocení pozemku p. č. 810/72 nejsou evidovány žádná stavební rozhodnutí ani výsledky stavebních řízení. Dle výše uvedeného a místního šetření jsou předmětné pozemky již zaploceny, čímž je zásadně omezeno zemědělské obhospodařování daných pozemků a předmětný záměr není v souladu s platným územním plánem obce.

Vymezení předmětných pozemků jako návrhové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně soukromé“ je vstřícným krokem obce i odborné osoby zpracovávající územně plánovací dokumentaci. Jedná se o pohledově, silně exponované území při příjezdu do sídla Domanín. Zařazení pozemků do funkčního využití „Plochy smíšené obytné“ by znehodnotilo příjezd do malebného jihočeského, vesnického sídla. Dále by vymezení těchto pozemků určených pro výstavbu objektů smíšeného charakteru představovalo neopodstatněný průnik výstavby do volné krajiny. Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N19. JUDr. V. P. a B. P.

pozemek p. č. 1612/25 k. ú. Domanín

Text námítky:

1. Vymezení zastavitelných ploch

Pozemek č. 1612/25 je součástí stávajících oplocených zahrad s objekty rodinných domů, rekreačními objekty a veřejnou infrastrukturou. Je dopravně dostupný ze stávající asfaltové komunikace umístěné v plochách veřejného prostranství. Má obdobný charakter jako související plochy Bv-2 a Bv a tvoří s nimi jeden celek (viz. mapy v příloze). Požadujeme vymezení těchto zahrad samostatnou zastavitelnou plochou odpovídající jejímu charakteru.

2. Etapizace

Požadujeme vyjmutí ploch stávajících zahrad (tmavě modrá plocha II. etapy ve výkresu pořadí změn v území) z etapizace tak, aby její návrh odpovídal skutečnému stavu území - tj obdobný charakter jako Bv-2 a Bv bez etapizace.

3. Požadavek na vydání regulačního plánu

Nesouhlasíme s požadavkem na vydání regulačního plánu pro tuto plochu stávajících zahrad a žádáme o jeho změnu na požadavek zpracování územní studie stejně jako u plochy Bv-2

Odůvodnění:

1. Vymezení zastavitelných ploch

Plochy stávajících zahrad byly v návrhu územního plánu vymezeny způsobem neodpovídajícím reálnému stavu - mají zcela odlišný charakter než v územním plánu obdobně vymezené plochy nyní zemědělsky využívané (pole bez infrastruktury)

Tyto plochy zahrad mají stejnou dopravní a technickou infrastrukturu jako plochy Bv-2.

2. Etapizace

Etapizace tuto plochu začleňuje stejně jako vlastnický nevymezené zemědělské plochy bez infrastruktury.

Charakter tohoto území je obdobný jako plochy Bv-2 a Bv, které jsou bez etapizace.

Toto je zřejmé i při pohledu do katastrální mapy.

Navíc dlouhodobě plánovaná výstavba nových lázní by tímto neměla blokovat dílčí rozvoj v lokalitě - nyní již stejně probíhající formou výjimek.

3. Požadavek na vydání regulačního plánu

Tento požadavek neodpovídá skutečnému stavu území. Z hlediska urbanismu by měla být zpracována společná územní studie s plochou Bv-2 s centrálním veřejným prostranstvím a společnou asfaltovou komunikací.

Rozhodnutí o námitce: **NEVYHOVĚT**

Pozemek p. č. 1612/25 je navržen v zastavitelné ploše Z2 (Br-2), který najdeme v místní části Vrchy. Na základě historického vývoje je nutné řešit plochy v komplexní návaznosti. Místní část Vrchy, respektive celé toto území je předurčeno k okázalému lázeňskému stylu s prostornou kolonádou a reprezentativním residenčním bydlením.

V sousedství plochy Z2 najdeme plochu přestavby P1. Plocha přestavby P1 (Bv-2) byla vymezena v lokalitě na Vrších ve stávající zahrádkářské kolonii, která vnikla v polovině 20. století. V současné době je v území postaveno několik rodinných domů a rekreačních objektů v oplocené suburbii, která se postupně nahodile zahušťuje dalšími objekty doprovázející funkci bydlení a rekreaci. Plocha P1 je obklopena záměrem na vybudování lázeňského komplexu, což je území vyžadující zvýšenou regulaci uspořádání zástavby. Proto byla na celou plochu P1 stanovena podmínka zpracování územní studie, která má za cíl uspořádat zástavbu v klíčové lázeňské rozvojové lokalitě v souladu s navrhovaným charakterem území. S tím také souvisí podmínka minimálního podílu zeleně, která byla stanovena na 60

% z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy v sídle, schopnost zasakování dešťových vod v území a hodnoty krajinného rázu místa.

V porovnání s plochou přestavby P1 je nová zastavitelná plocha Z2 přebírána z původního územního plánu obce Domanín. Toto území bylo projektantem a pořizovatelem revidováno z hlediska zastavitelnosti a vymezeno tak, aby splňovalo podmínky pro udržitelný rozvoj území. Snahou zpracovatele bylo přebírané plochy vymezit v takovém rozsahu, který bude v následujících letech potřebný pro rozvoj sídla a využitelný z hlediska rozvojového potenciálu této sídelní oblasti.

Zastavitelná plocha Z2 spolu se zastavitelnou plochou Z3 umožňují urbanizaci prostoru mezi rybníkem Svět a silnicí II/155. Jedná se o obrovskou rozvojovou lokalitu, která byla vymezena v souvislosti s rozvojovým záměrem výstavby lázní. Záměr na výstavbu lázeňského komplexu byl představen koncem minulého století a stabilizován do územního plánu obce Domanín (vydaný v prosinci 2006). Rozsah zastavitelných ploch z tohoto územního plánu obce pro rozvoj lázeňství a doprovodné výstavby residenčního bydlení bylo přejato do návrhu územního plánu Domanín. Vzhledem k pompéznímu záměru urbanizace celého plochého hřbetu břehových partií rybníka Svět a Opatovický je nutné stanovit odpovídající nástroje územního plánování, které zajistí komplexní pojetí nového sídelního útvaru s kompozicí v krajinářsky hodnotném území. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z3 je stanovena podmínka vydání regulačního plánu, který stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území, které zajistí vytvoření příznivého životního prostředí. Regulační plán bude řešit obě zastavitelné plochy souběžně. Důležitým aspektem pro urbanizaci místní části Vrchy je výjimka z ochranných podmínek Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy, která byla vydána Ministerstvem životního prostředí dne 27. 7. 1999 pod č. j.: 100387/99-OOP/4680/99. Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že stavba lázeňského komplexu a kolonády podmiňuje další rozvoj Vrchů mezi komunikací II/155 a rybníkem Svět. Do návrhu územního plánu byla z tohoto důvodu promítnuta podmínka etapizace. Tzn., že veškeré změny v území (včetně změn druhů pozemků) v zastavitelných plochách Z2 a Z3 je možné stavebním úřadem povolit až po dokončení stavby lázeňského komplexu. Dokončením stavby se v tomto případě rozumí vydání kolaudačního souhlasu stavebním úřadem. Zároveň byla stanovena, na základě dohody o řešení rozporů vydané Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pod č. j.: 7078/2019-81-2, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2019, nová podmínka etapizace. Rozhodování o změnách v území ve IV. etapě je podmíněno aktualizací zastavěného území v ploše Z2 a Z3, jehož rozloha bude minimálně 60 % z celkové rozlohy ploch ve II. a III. etapě. Výstavbu ve II. a III. etapě lze zahájit současně. Na základě dohody o řešení rozporu (viz výše) byly plochy veřejné zeleně VZ-1 a VZ-2 (vymezené v návrhu pro SJ) transformovány na plochy zemědělské – specifické ZEs-1 a ZEs-2, které jsou současně vymezeny jako plochy změn v krajině a nepodléhají záborům zemědělského půdního fondu. Tyto velké plochy s omezeným režimem výstavby mají za cíl ochránit specifickou část krajiny před negativními vlivy suburbanizace, jako je např. zvýšení dopravní zátěže, neschopnost zasakovat srážkové vody, snižování biodiverzity krajiny. Z obdobných důvodů byla stanovena podmínka minimálního podílu zeleně 60 % pro plochy Br-2, Br-3 a Br-4 (minimální podíl zeleně je stanoven pro každou plochu zvlášť). Každá tato plocha bydlení musí s ohledem na zachování přírodního charakteru ve specifické lokalitě na Vrších obsahovat dostatek zeleně, zejm. v prostorách zahrad a splnit podmínku, že 60 % plochy bydlení musí být schopno zasakovat dešťové vody. Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N20. M. S.

pozemky p. č. 69/1, p. č. 81/17 a p. č. 1818 k. ú. Domanín

Text námítky:

Žádost o úpravu podmínek pro využití plochy SO-2, Z7

Žádám o úpravu podmínek pro využití plochy SO-2, Z7 v části rozkládající se podél komunikace 11/155 následovně:

- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m²

(stávající znění podmínek: - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1200 m²).

Jsem vlastníkem pozemků č. 1818, 69/1 a 81/17 o celkové ploše 5.223 m², která tvoří ucelenou východní krajní část zastavitelné plochy Z7, probíhající podél vozidlové komunikace 11/155 procházející Domanínem směrem na Třeboň.

Je nezbytné umožnit vhodnou parcelaci také této plochy, tvořené uvedenými mými pozemky. Hloubka plochy je cca 25 m, její šířka celkem cca 202 m. Plochu tak lze rozdělit ideálně na 5 stejně velkých parcel o ploše cca 1.045 m² každá.

Při stávajícím požadavku na vyšší plošnost parcel by bylo nutno plochu rozdělit na 4 parcely o velké ploše cca 1.309 m² každá. Vzhledem k velmi malé hloubce parcel cca 25 m, by pak zároveň nevýhodně narůstala šířka parcel až na 52 m. Takovéto proporce parcel, kdy šířka parcel výrazně převažuje nad hloubkou parcely jsou, jak jistě dobře víte, urbanisticky nevhodné jak z hlediska své netypičnosti pro jihočeskou vesnickou zástavbu, tak pro svou neekonomičnost a neekologičnost z důvodu dlouhých tras technických sítí, ale i pěších a vozidlových komunikací a podobně.

Jsem proto přesvědčen, že mnou navrhovaná úprava přispěje ke vhodnější výsledné parcelaci uvedené plochy.

Zároveň si dovoluji poukázat i na skutečnost, že stejně velkou parcelaci o velikosti cca 1.000 m²/stavbu mají ostatní navrhované zastavitelné plochy a podobnou parcelaci mají i stávající, již existující a nedávno zřizované parcely na druhé východní straně silnice.

Odůvodnění:

- viz vysvětlení výše

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z7 se výrazně podílí na vizuálním vnímání obce Domanín při příjezdu z Třeboně do sídla. Pro zachování vzdušnosti sídla a z důvodu exponovanosti lokality od hlavní komunikace je ve výřkové části územního plánu navržena podmínka minimální výměry stavebního pozemku pro umístění jedné hlavní stavby 1200 m². Tato minimální výměra stavebního pozemku byla stanovena z důvodu zabránění maximalizace využívání prostoru rozvojové lokality pro největší počet rodinných domů, který je tak často uplatňován v suburbii v blízkosti velkých měst. Snížením minimální výměry na 1000 m² by bylo v rozporu se stanovenou koncepcí pro zastavitelnou plochu Z7.

Po společném jednání bylo vyhověno připomínce vlastníka a došlo ke změně z „Plochy veřejného prostranství“ na „Plochy smíšené obytné“, což byl ze strany obce i zpracovatele vstřícný krok.

Na základě výše uvedeného nebude námitka vyhověno.

N21. V. Š.

pozemky p. č. 68 a p. č. 1636/8 k. ú. Domanín

Věc: Připomínka k územnímu plánu

Vážení,

po prostudování návrhu územního plánu v Domaníně nesouhlasím se začleněním pozemku č. 68-745m² a 1836/8 - 220m² z kategorie ostatní plocha na ZS, zařazením do kategorie ZS (pozemek ztrácí hodnotu a tím vznikají pouze náklady na údržbu, což je nepřijatelné.

Žádám tímto o převedení do kategorie SO (plochy smíšené obytné) nebo do kategorie OV (plocha občanského vybavení). Tak aby tyto pozemky šli využít jako příslušenství restaurace, která je rovněž v mém majetku.

Jsem ochoten se dostavit k osobnímu jednání, kde můžeme vyřešit případné nejasnosti.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

V současně platném Územním plánu obce Domanín z roku 2006 jsou předmětné pozemky v ploše s funkčním využitím „zeleň veřejná - Zv“. V rámci návrhu nového územního plánu je daná lokalita zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití „plochy zeleně soukromé – Zs“. Tato změna je vstřícným krokem obce a zpracovatele územního plánu, kdy návrh nového územního plánu respektuje stávající stav – pozemek byl oplocen, byla zde postavena pergola a pozemek je nyní spíše vnímán jako soukromá zahrada. Z hlediska sídla jde o významnou plochu zeleně na exponovaném místě při vjezdu do obce od Třeboně, která hraje značný vliv v systému zeleně v rámci návěsného prostoru.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

N22. V. Š. (totožné s N21)

pozemky p. č. 68 a p. č. 1636/8 k. ú. Domanín

Věc: Připomínka k územnímu plánu

Vážení,

po prostudování návrhu územního plánu v Domaníně nesouhlasím se začleněním pozemku č. 68-745m² a 1836/8 - 220m² z kategorie ostatní plocha na ZS, zařazením do kategorie ZS (pozemek strácí hodnotu a tím vznikají pouze náklady na údržbu, což je nepřijatelné).

Žádám tímto o převedení do kategorie SO (plochy smíšené obytné) nebo do kategorie OV (plocha občanského vybavení). Tak aby tyto pozemky šli využít jako příslušenství restaurace, která je rovněž v mém majetku.

Jsem ochoten se dostavit k osobnímu jednání, kde můžeme vyřešit případné nejasnosti.

Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT

V současně platném Územním plánu obce Domanín z roku 2006 jsou předmětné pozemky v ploše s funkčním využitím „zeleň veřejná - Zv“. V rámci návrhu nového územního plánu je daná lokalita zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití „plochy zeleně soukromé – Zs“. Tato změna je vstřícným krokem obce a zpracovatele územního plánu, kdy návrh nového územního plánu respektuje stávající stav – pozemek byl oplocen, byla zde postavena pergola a pozemek je nyní spíše vnímán jako soukromá zahrada. Z hlediska sídla jde o významnou plochu zeleně na exponovaném místě při vjezdu do obce od Třeboně, která hraje značný vliv v systému zeleně v rámci návesního prostoru.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

p) vypořádání připomínek

PŘIPOMÍNKY dle § 50 stavebního zákona	
P1) J. T. (p. č. 1612/32)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Nesouhlasím s etapizací v zastavitelné ploše Z2, obdobně nesouhlasím s podmíněním rozhodování v území až po zpracování regulačního plánu. Pozemek jsme zakoupili za účelem výstavby RD a takto je dlouhodobě blokován a je takto znehodnocen.	Daná lokalita je rozsáhlá a urbanizaci celého předmětného území je nutné řešit dalšími, podrobnějšími nástroji územního plánování jako je právě např. regulační plán. Bez podrobnějšího nástroje územního plánování by docházelo k nekoordinované výstavbě, která by mohla mít pro oblast z hlediska územního plánování, estetiky, přírody a krajiny atd... negativní vliv. Dle stanovisek DOSS, resp. následné dohody ministerstev nelze podmínku etapizace z návrhu vypustit. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P2) AK K. s. r. o. – zastupující M. Š. (p. č. 143/2 a p. č. 140/23)	
Vyhodnocení připomínky: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT	
Předně uvádím, že moje klientka je mj. vlastníkem pozemků v obci Domanín, katastrální území Domanín u Třeboně a to parc. číslo 143/2 a 140/23 tak, jak jsou tyto pozemky zapsány na LV č. 459 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj. Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, když konkrétně tyto pozemky jsou předmětem zastavitelného území Územního plánu obce Domanín (dále ÚPO Domanín). Nutno doplnit, že již od počátku územního plánování moje klientka jasně vyslovila úmysl na svých pozemcích vybudovat vlastní bydlení, když ostatně ÚPO Domanín vypracovaný v roce 2006 předmětné pozemky zahrnul do zastavitelného území, kdy v rámci veškeré dokumentace tohoto ÚPO Domanín jsou tyto pozemky označeny jako pořadové číslo plochy 14, název lokality Sídlo Domanín, Západní okraj s funkčním využitím Bydlení B. Současně je stanoveno, že tato zástavba bude respektovat charakter okolní venkovské zástavby, dále považuji za vhodné upozornit, že v tomto ÚPO Domanín z roku 2006 není v sídle Domanín uvažováno o žádném rezidenčním bydlení, resp. je zde výslovně uvedeno, že bydlení rezidenční je plánováno pouze na území v těsném sousedství areálu Schwarzenberské hrobky,	Požadavku bylo vyhověno již v návrhu pro veřejné projednání (zastavitelná plocha Z5 – Bv-3). Původní plocha Br-5 z návrhu pro společné jednání byla v návrhu pro veřejné projednání nahrazena plochou Bv-3, čímž došlo k zachování venkovské atmosféry v sídle a nebyla podněcována výstavba „luxusního“ rezidenčního bydlení.

V návrhu nového ÚPO Domanín jsou shora uvedené pozemky označeny v zastavitelné ploše Z5, umístěné v lokalitě severozápad Domanína, hlavní způsob využití plochy bydlení, dále jsou nově stanoveny oproti původnímu ÚPO Domanín tyto podmínky:	Regulativ výměry stavebního pozemku se v návrhu pro veřejné projednání snížil na 2.000 m², což dokresluje venkovskou atmosféru obce.
1) plocha dle způsobu využití Br-5 2) výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2.500 m² 3) v ploše Br-5 musí být podíl zeleně na stavebním pozemku 60% 4) v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeď v ploše Z5	Podíl zeleně na stavebním pozemku zůstane 60 %. Zastavenost výměry pozemku je možná 40 %, což je dostačující (při výměře pozemku 2.000 m² se jedná min. o 800 m², které je možné zastavět). Stanovený parametr 60 % vychází z určité koncepce zachování/podpory zeleně v lokalitách pro bydlení (pozitivní klima, lepší zasakování dešťových vod, zlepšení ekologických toků v krajině, dotváření charakteru venkovského sídla, přechod do volné krajiny aj.). Zároveň bude zajištěna i dostatečná plocha pro potřeby hospodaření s dešťovými vodami (§ 21 odst. (3) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) a pro odpočinek a relaxaci potenciálních obyvatel.
K těmto nově stanoveným podmínkám vyslovuje moje klientka připomínky, které odůvodňuje takto:	- Vzrostlá zeď v předmětné lokalitě má estetickou a ekologickou hodnotu pro území sídla. Vzrostlá zeď má pro lokalitu význam např. z hlediska zlepšení mikroklimatu, zmírnění povětrnostních vlivů i zvýšení ekologické stability. V maximální možné míře tedy bude zachovávána. Pro lokalitu Br-5 (v návrhu pro veřejné projednání Bv-3) je navíc předepsána podmínka zpracování územní studie, jejíž součástí bude i podrobnější řešení vzrostlé zeleně a veřejných prostranství. Dále územní studie zajistí
1) plocha dle způsobu využití Br-5 - zastavitelná plocha Z5	
V návrhu nového ÚPO Domanín je uvedeno, že tato zastavitelná plocha je vymezena v severozápadní části sídla Domanín na území bývalých humen, která se ve 2. pol. 20. století začala využívat pro chov domácích zvířat, když obec Domanín má dobré rozvojové předpoklady pro bydlení rezidenčního typu a proto je v této části sídla navržena plocha Br-5, která umožní využít lokalitu pro bydlení. Tento návrh je naprosto v rozporu s původním záměrem zachovat venkovskou atmosféru obce. Máme za to, že v zastavitelné ploše Z5 má být stanoveno bydlení venkovského typu v ÚPO Domanín označeno jako Bv, které svou specifikací v ÚPO Domanín uvedenou právě venkovskou atmosféru obce dokresluje, zejména pokud takto plochy byly vždy využívány. Současně je v ÚPO Domanín stanoveno, že plochu bydlení venkovského typu, tedy formu rodinného domu či zemědělské usedlosti s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením a s možností chovu zvířat pro vlastní potřebu - samozásobitelství je možno dále regulovat podmíněným přípustným využitím. Konečně je třeba konstatovat, že v rámci nového návrhu ÚPO se jedná pouze o jedinou plochu v lokalitě Sídlo Domanín, u které je stanoveno rezidenční bydlení, tedy není zřejmé, jakým způsobem rezidenční bydlení bude dotvářet charakter obce, když v podstatě v praxi je rezidenční bydlení chápáno jako luxusní bydlení v atraktivní lokalitě spojené s nejmodernějšími trendy, což je v rozporu se stávající venkovskou atmosférou obce tak, jak tato byla ÚPO Domanín specifikována.	
2) výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2.500 m² 3) v ploše Br-5 musí být podíl zeleně na stavebním pozemku 60% 4) v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeď v ploše Z5	
V připomínkách k bodům č. 2, č. 3, č. 4 odkazujeme pro stručnost na vyjádření k bodu č. 1, jelikož v podstatě parametry jsou takto stanovené v návaznosti na typ plochy dle způsobu využití, kdy jak již bylo shora uvedeno, žádáme, necht' typ plochy dle způsobu využití je určen jako bydlení venkovské a nikoliv jako bydlení typu rezidenčního tak, jak je navrhováno, což bude mít i vliv na parametry výměry stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní, podílu plochy zeleně na stavebním pozemku, jakož i poměr ploch zeleně, které jsou vymezovány v zastavitelných plochách.	
Nad rámec shora uvedeného žádáme, necht' je v maximální možné míře zajištěn soulad všech zúčastněných stran a to s ohledem na rovnováhu mezi svobodami a právy každého jedince, mezi jeho odpovědností vůči jiným lidem, vůči přírodě i vůči budoucím generacím, když tento cíl byl ÚPO Domanín deklarován.	

	řešení nové parcelace a koncepci technické a dopravní infrastruktury v lokalitě. Na základě výše uvedeného bude připomínce částečně vyhověno – snížení minimální velikosti pro umístění jedné stavby hlavní, změna funkčního využití na bydlení venkovské. V dalších bodech připomínky nebude vyhověno.
P3) E. J. (p. č. 1612/49, p. č. 1612/54, p. č. 1612/57 a p. č. 1612/58)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
1. U parcel 1612/49, 1612/58, 1612/57 námitka proti změně na veřejnou zeleň požadujeme zeleň soukromou. 2. U parcel 1612/57, 1612/54 námitka proti řešení „Rezidenční bydlení“ výměra parcel a regulace využití. Odůvodnění: Parcela byla zakoupena a rozparcelována na jednotlivé parcely v souladu s platným územním plánem a rozhodnutím, „povolením“ stavebního úřadu v Třeboni č.j. METR 188/2006 ToJa, souhlas, dále pak byly oploceny rovněž s povolením stavebního úřadu č.j. METR 2528/2007 ToJa, souhlas. Jednotlivé parcely jsou v režimu bydlení o výměře 1200m² je respektováno, byl také respektován tvar komunikace. Dnes není možné měnit na rezidenční bydlení s úplně jiným požadavkem na výměru a využití, jde o výrazné poškození záměru a zmaření investice, která byla provedena v souladu s platným územním plánem. Pozemky uvažované v režimu veřejná zeleň jsou oploceny částečně stávajícím před koupí rok 2005 a novým plotem dle povolení. Není možné novým plánem rušit stávající stav a poškodit tak vlastníka a jeho vlastnická práva, proto žádám zahrnout pozemky 1612/49,1612/58 do zeleně soukromé.	Předmětné pozemky (vyjma p. č. 1612/54) jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití K2 – Zes-2 (v návrhu pro společné jednání jako VZ-1). Z dohody z rozporu vychází, že plocha VZ-1 musí být vymezena jako plocha, jenž umožní ponechání půdy v rámci zemědělského půdního fondu, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury. Na základě výše uvedeného musí být předmětná dohoda respektována a převedení pozemků na plochy zeleně soukromé ani zrušení etapizace nelze vyhovět. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019 a je součástí spisového materiálu. Pozemky p. č. 1612/57, p. č. 1612/58 a p. č. 1612/49 nebyly v územním plánu obce z roku 2006 navrhovány jako zastavitelné plochy pro

	bydlení, ale byly lokalizovány v ploše Lo 62 Pobytové louky (v částech, kde byla vymezena místní komunikace, významně vzrostlá zeleň a parkoviště). V návrhu nového ÚP jsou předmětné pozemky součástí plochy K2 a Z2 (v zastavitelné ploše Z2 pouze pozemek p. č. 1612/54) v nichž je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu. V rámci regulačního plánu, jakožto podrobnějšího nástroje územního plánování bude konkrétně řešena např. problematika oplocení, vedení dopravní a technické infrastruktury a parcelace. Dle výše uvedeného zůstanou pozemky p. č. 1612/49 a p. č. 1612/58 jako plochy zemědělské specifické. Plochy bydlení rezidenční (p. č. 1612/54) v zastavitelné ploše Z2 nestanovují konkrétní výměru parcel a umožňují výstavbu rodinných domů pro bydlení, případně formy občanského vybavení. Z podané připomínky není jasné, s jakou konkrétní regulací podatel připomínky nesouhlasí. Připomínce nebude vyhověno.
P4) M. J. (p. č. 1612/55 a p. č. 1612/56)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
U parcel 1612/56, 1612/55 námitka proti řešení „Rezidenční bydlení“ výměra parcel a regulace využití. Odůvodnění: Parcely byly zakoupeny v souladu s platným územním plánem a rozhodnutím, „povolením“ stavebního úřadu v Třeboni č.j. METR 188/2006 ToJa, souhlas, dále pak byly oploceny rovněž s povolením stavebního úřadu č.j. METR 2528/2007 ToJa, souhlas. Jednotlivé parcely jsou v režimu bydlení o výměře 1200m². Dnes není možné měnit na rezidenční bydlení s úplně jiným požadavkem na výměru a využití, jde o výrazné poškození nemovitosti	V návrhu nového ÚP jsou předmětné pozemky součástí zastavitelné plochy Z2 v nichž je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu a vázáno etapizací. Tento požadavek vychází též z dohody z rozporu. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2

a zmaření investice, která byla provedena v souladu s platným územním plánem.	ze dne 18.07.2019 a je součástí spisového materiálu. V rámci regulačního plánu, jakožto podrobnějšího nástroje územního plánování bude konkrétně řešena např. problematika oplocení, vedení dopravní a technické infrastruktury a parcelace. Plochy bydlení rezidenční, v zastavitelné ploše Z2, nestanovují konkrétní výměru parcel a umožňují výstavbu rodinných domů pro bydlení, případně formy občanského vybavení. Z podané připomínky není jasné, s jakou konkrétní regulací podatel připomínky nesouhlasí. Připomínce nebude vyhověno.
P5) E+M J. s. r. o. (p. č. 1612/51, p. č. 1612/52, p. č. 1612/59)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
U parcel 1612/51, 1612/52, 1612/59 námitka proti řešení „Rezidenční bydlení“ výměra parcel a regulace využití. Odůvodnění: Parcela byla zakoupena a rozparcelována na jednotlivé parcely v souladu s platným územním plánem a rozhodnutím, „povolením“ stavebního úřadu v Třeboni č.j. METR 188/2006 ToJa, souhlas, dále pak byly oploceny rovněž s povolením stavebního úřadu č.j. METR 2528/2007 ToJa, souhlas. Jednotlivé parcely jsou v režimu bydlení o výměře 1200m² je respektováno, byl také respektován tvar komunikace. Dnes není možné měnit na rezidenční bydlení s úplně jiným požadavkem na výměru a využití, jde o výrazné poškození záměru a zmaření investice, která byla provedena v souladu s platným územním plánem. Pozemky uvažované v režimu veřejná zeleň jsou oploceny částečně stávajícím před koupí rok 2005 a novým plotem dle povolení. Není možné novým plánem rušit stávající stav a poškodit tak vlastníka a jeho vlastnická práva, proto žádám zahrnout pozemky 1612/59,1612/58 do zeleně komunikace.	V návrhu nového ÚP jsou předmětné pozemky součástí zastavitelné plochy Z2 v nichž je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu a vázáno etapizací. Tento požadavek vychází též z dohody z rozporu. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019 a je součástí spisového materiálu. V rámci regulačního plánu, jakožto podrobnějšího nástroje územního plánování bude konkrétně řešena např. problematika oplocení, vedení dopravní a technické infrastruktury a parcelace. Plochy bydlení rezidenční, v zastavitelné ploše Z2, nestanovují konkrétní výměru parcel a umožňují výstavbu rodinných domů pro bydlení, případně formy občanského

		vybavení. Z podané připomínky není jasné, s jakou konkrétní regulací podatel připomínky nesouhlasí. Připomínce nebude vyhověno.
P6) D. K. a D. V.; D. M. (p. č. 491/2, p. č. 491/4 a p. č. 491/14)		
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT		
Připomínka k územnímu plánování obce Domanín Žádáme o změnu funkčního vymezení z ploch „Bydlení rezidenční Br“ na „Bydlení B“ u následujících pozemků 491/2, 491/4 a 491/14 v KÚ Domanín. Změnu žádáme za účelem provozování drobné podnikatelské činnosti.		Předmětné pozemky jsou novým ÚP Domanín navrhovány v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“, kde je podmíněně přípustná nerušící výroba a služby. Drobné podnikatelské činnosti jsou tudíž navrhovanou územně plánovací dokumentací umožněny. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P7) L. spol. s r. o. LV 411 (p. č. st. 54/2, 54/3, 54/4, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 265, 266, 267, 293, 299, p. č. 705/2, 705/3, 705/4, 705/5, 710/1, 710/6, 710/18, 714/1, 714/2, 714/5, 714/8, 722/1, 722/2, 722/3, 723, 726/1, 1622/1, 1622/2, 1623/1, 1815, 1816/1, 1816/2, 1816/3, 1816/4, 1816/5, 1816/6, 1816/7 a 1828)		
Vyhodnocení připomínky: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT		
1. Návrh územního plánu nerespektuje platné územní rozhodnutí vydané Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 15.4.2004 pod č. j. stav. 912/2004R a na něj navazujících pět stavebních povolení: 1) Stavební povolení na stavbu LAVANA - lázeňský komplex a kolonáda - 1. etapa vydaného Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 11.2.2005 pod č. j. Stav.20825/2004. 2) Stavební povolení na stavbu LAVANA - lázeňský komplex a kolonáda - SO 720 sadové úpravy vydaného Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 28.2.2005 pod č. j. Stav. 568/2005.		Ad 1) Územní rozhodnutí jsou respektována, resp. tím, že byla tato rozhodnutí vydána a stavba byla zahájena, jsou stále v platnosti (územní plán tyto rozhodnutí nemůže zrušit, v případě, že by však rozhodnutí nebyla realizována a došlo by k novému záměru, nebo

3) Povolení terénních úprav v souvislosti se stavbou LAVANA - lázeňský komplex a kolonáda - 1. etapa vydaného Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 21.2.2005 pod č. j. Stav.21528/2004. 4) Stavební povolení Lázně Lavana - vodoteč vydaného Městským úřadem Třeboň, odborem životního prostředí dne 15.7.2005 pod č. j. ŽP 897/2005 - 341 Pa. 5) Stavební povolení Lázně Lavana - vodovod a kanalizace vydaného Městským úřadem Třeboň, odborem životního prostředí dne 21.3.2005 pod č. j. ŽP 23271/2005 -158 Pa.	pozměněnému záměru v území, ten již musí respektovat novou územně plánovací dokumentaci).
2. Plocha VZ3 je označena chybně. Vodoteč, která je v této ploše na pozemcích parc. č. 1816/1, 1816/2, 1816/3, 1816/4, 1816/5, 1816/6, 1816/7 postavena, má platné kolaudační rozhodnutí vydané Městským úřadem Třeboň, odborem životního prostředí dne 3.12.2007 pod č. j. ŽP 7805/2007-627 Pa (viz příloha č. 2). S tímto kolaudačním rozhodnutím souvisejí ještě dvě kolaudační rozhodnutí: 1) pro část hrubé terénní úpravy vydané Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 21.11.2007 pod č. j. METR 4901a/2007 RoMi (příloha č. 3) a 2) pro části sadové úpravy a části cestní síť vydané Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 21.11.2007 pod č. j. METR 4901b/2007 RoMi (příloha č. 4). V návrhu územního plánu by proto měly být na těchto pozemcích vyznačeny stavby. V této souvislosti dále upozorňujeme na text na str. 71, který je zavádějící. Jednak je chybně uvedeno datum vydání územního rozhodnutí, jednak je konstatováno, že sadové úpravy jsou jedinou etapou výstavby.	Ad 2) Předmětné pozemky jsou převážně součástí plochy VZ-3, kde jsou dle funkčního využití přípustné jak vodní útvary, tak technická infrastruktura. Pokladem pro zpracování návrhu územního plánu je aktuální katastrální mapa. Chybně uvedené datum 21.02.2005 bude upraveno na 28.02.2005, včetně č. j. Stav. 568/2005..... „jedna z mála etap výstavby, která byla fakticky zrealizována a zkolaudována“.....“rozhodnutí na výstavbu lázeňského komplexu prodlužuje...“ (bude upraveno v odůvodnění u plochy Z4).
3. Na pozemcích parc. č. 705/2, 705/5, a zčásti 726/1 je realizována parková úprava. Tyto pozemky tvoří cca třetinu území vymezeného jako veřejná zeleň. Tato skutečnost není v návrhu územního plánu zohledněna (viz. Příloha č. 5). 4. Na pozemky parc. č. 714/1, 714/2, 710/6, 726/1, 705/2, 722/1, 723, 705/3, 714/8 byl vydán Ministerstvem životního prostředí, odborem ekologie krajiny a lesa dne 12.8.2003 pod č. j. P/19289/03, OEKL/2626/03 platný Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu lázeňského areálu v k.ú. Domanín u Třeboně (příloha č. 6). Nelze tedy opětovně navrhnout jejich vynětí, když se jedná o 30,7807 ha a část fakticky vyňata již byla. S tím souvisí zmínka o zprávě o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území na str. 52 a str. 127-129 včetně samotné zprávy „VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA“. Pokud budou vyjmuty z návrhu	Ad 3) Předmětné pozemky se převážně nacházejí v zastavitelné ploše VZ-3 s funkčním využitím „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“, v níž je možná realizace zeleně, veřejných prostranství,

rozporuplné desítky hektarů pozemků, má tato skutečnost na zpracování zprávy značný vliv. 5. Plocha Lk-1 na pozemcích parc. č. st. 54/2, st. 54/3, st. 54/4, st. 194, st. 195, st. 196, st. 197, st. 198, st. 199, st. 265, st. 266, st. 267, st. 293, st. 299, 705/3, 705/4, 714/5, 722/1, 722/2, 722/3, 723, 726/1, 1622/1, je vyznačena chybně. Toto vymezení nerespektuje platné územní rozhodnutí vydané Městským úřadem Třeboň, odborem stavebním a komunikací dne 15.4.2004 pod č. j. Stav. 912/2004R, kdy je znám konkrétní půdorys staveb a jejich využití, kromě jiného i na bydlení jako náhrada za původní zemědělský statek (viz příloha č. 7). Nesouhlasíme tedy i s textem na str. 24-25 a dále na str. 104-106, že v plochách LK je nepřipustné bydlení. Proto požadujeme změnu návrhu ÚP tak, že bude respektována dokumentace k územnímu řízení a z textové části bude odstraněno nepřipustné využití bydlení na využití přípustné. Zbylé plochy po obou stranách (parc. č. část 726/1 na západní straně a 723 na východní straně) zůstanou označeny jako Z4. 6. Dále namítáme, že nesouhlasíme s formulací na str. 10, a dále na str. 36 a str. 122 textové části, že v ploše Z4 je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Je vydáno územní rozhodnutí a pět stavebních povolení včetně podrobné dokumentace. Žádáme o odstranění této podmínky. Této skutečnosti rovněž neodpovídá text na straně 62, že návrh ÚP Domanín je vyhotoven ve smyslu dokumentace záměru výstavby třetích lázní. 7. Dále nesouhlasíme s textem na str. 13 a str. 76-77, neboť venkovní vedení VN bylo již z větší části nad rozvojovým územím vloženo do kabelového vedení. Nebude-li těmto našim námitkám vyhověno, dojde k zásahu do našeho vlastnického práva zejm. snížením tržní hodnoty výše specifikovaných pozemků.	vodních útvarů, technické infrastruktury obecního významu atd... Z výše uvedeného vyplývá, že tato skutečnost je v návrhu zohledněna. Ad 4) Pokladem pro zpracování návrhu územního plánu je aktuální katastrální mapa. Na daných pozemcích prozatím nedošlo ke změně druhu pozemku v evidenci KN, proto musí být dle návrhu zařazeny do vyhodnocení zemědělského půdního fondu a je s nimi tak počítáno (daný krok nikterak nerozporuje souhlas s vynětím ze ZPF). Ad 5) Pozemky a funkční využití (nepřipustné bydlení) byly prověřeny a upraveny. Do návrhu pro veřejné projednání byla do přípustného využití doplněna možnost realizace bytu majitele, správce, nebo zaměstnance. Připuštění čistého bydlení v ploše lázeňského komplexu není žádoucí. Působilo by rušivě a lze předpokládat negativní dopad kvalitu území. Návrh územního plánu respektuje dokumentaci k územnímu řízení – předmětné stavby jsou povoleny a dle vydaného rozhodnutí je lze realizovat bez ohledu na nový návrh územního plánu. Ad 6) Územní rozhodnutí je platné a podmínka pořízení územní studie se
---	---

	na něj nevztahuje. Tzn., pokud bude stavba postavena v souladu s vydaným územním rozhodnutím, není podmínka pořízení územní studie na místě. Územní studie by byla nutná pouze v případě nového rozhodování v území, tj. pokud by došlo ke změně stavby oproti vydanému a platnému územnímu rozhodnutí. Ad 7) Znění na str. 13 výrokové části nijak nerozporuje pouze částečné zrealizování kabelového vedení. Na str. 76-77 bude upraveno: „.....je částečně nahrazeno kabelovým vedením,....“ Na základě výše uvedeného bylo připomínce částečně vyhověno – úprava návrhu ÚP.
P8) L. a. s. (p. č. 1608/1)	
Vyhodnocení připomínky: částečně VYHOVĚT	
Jsme vlastníkem většiny pozemků v lokalitě Vrchy v části směřující k rybníku Svět (plocha označena v návrhu územního plánu jako Z3). Pozemek 1608/1 má rozlohu 37,7392 ha. Vůči návrhu Územního plánu Domanín namítáme následující: 1. Nesouhlas s označením více než poloviny pozemku 1608/1 jako veřejná zeleň v zóně Z3, 2. Nesouhlas s označením více než poloviny pozemku 1608/1 (více než 22 hektarů!!!) jako veřejná zeleň VZ-2; pozemky chceme dále obhospodařovat jako zemědělskou půdu; navrhujeme je tedy místo VZ-2 označit jako ZE; S nadbytečným zabíráním zemědělského půdního fondu souvisí zmínka o zprávě o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v textové části návrhu na str. 52 a str. 127- 129 včetně samotné zprávy „VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ PODLE PŘÍLOHY STAVEBNÍHO ZÁKONA". Požadujeme vyjmout z návrhu desítky hektarů pozemků, a tato skutečnost má na zpracování zprávy značný vliv. 3. Nesouhlas s tím, že výstavba v plochách Br-3, Br-4, OV-1, VP-2 a OV-2 je podmíněna kolaudačním rozhodnutím na lázeňský komplex, rovněž str.	Ad 1) a Ad 2) Předmětná část pozemku je součástí ploch s rozdílným způsobem využití K1 – Zes-1 (v návrhu pro společné jednání jako VZ-2). Z dohody z rozporu vychází, že plocha VZ-2 musí být vymezena jako plocha, jenž umožní ponechání půdy v rámci zemědělského půdního fondu, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury. Na základě výše uvedeného musí být

10 a 39 textové části. Ve stávajícím ÚP Domanín je v závazné části stanoveno, že výstavba je podmíněna kolaudačním rozhodnutím na hlavní lázeňskou budovu. Této skutečnosti rovněž neodpovídá text na straně 62, že návrh ÚP Domanín je vyhotoven ve smyslu dokumentace záměru výstavby třetích lázní. 4. Dále nesouhlasíme a namítáme, že nesouhlasíme s formulací na str. 36 a str. 123 textové části, že v ploše Z3 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost. Požadujeme změnit „z podnětu“, neboť L. a.s. již regulační plán zvláštních prostředků pořídila a ten se stal podkladem pro stávající ÚP Domanín. Nebude-li těmto našim námitkám vyhověno, dojde k zásahu do našeho vlastnického práva zejm. snížením tržní hodnoty výše specifikovaných pozemků. Také by došlo k přímé ekonomické ztrátě na nájemném, resp. pachtovném na pozemku 1608/1.	předmětná dohoda respektována. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Ad 3) Návrh územního plánu v lokalitě Vrchy je bezpochybně ovlivněn historickým vývojem území. Při tvorbě nového územního plánu musí být brán v potaz platný územní plán a na něj navázané rozhodnutí a další dokumenty, v tomto případě Výjimka MŽP k umístění „nového“ sídelného útvaru, platné stavební povolení pro lázeňský komplex (viz stavba „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda – 1. etapa“), ale mimo jiné také již výše zmíněná dohoda ústředních dotčených orgánů po společném jednání o návrhu ÚP Domanín. Všechny tyto dokumenty a historický vývoj jsou zpracovatelem brány v potaz a dále je zde autorizovanou osobou navrženo optimální využití území. Připomínce bude vyhověno a podmínka zahájení následných etap bude převzata z předchozí ÚPD, tj. výstavba v dalších etapách bude povolena až následně po realizaci lázní – tj. po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Dále bude v odůvodnění v kapitole j)2. ve čtvrtém odstavci, ve druhé větě vypuštěno „třetích“ třeboňských“. Ad 4) Ustanovení o pořízení regulačního
---	---

	plánu na žádost nebrání pořízení regulačního plánu z podnětu. Naopak návrh územního plánu umožňuje, uvedením podmínky zpracování regulačního plánu na žádost, využít obě varianty, tj. z podnětu i na žádost. Aby bylo možné pořídit regulační plán na žádost, musí být toto znění součástí textové části výroku. Bez uvedení ve výrokové části by bylo možné regulační plán pořídit pouze z podnětu. Výše uvedená formulace umožňuje výběr ze dvou variant, což umožní výběr nejvhodnější varianty. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P9) Ing. A. K. a RNDr. L. K. (p. č. 496/14)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
1. Jsme vlastníky pozemku pare. č. 496/14 v k. ú. Domanín, obec Domanín. V souladu s našimi předchozími ústními žádostmi tímto vyjadřujeme nesouhlas s navrženým zařazením našich pozemků na plochu ZE. Žádáme o zařazení našeho výše specifikovaného pozemku do plochy určené k zastavění. Na rozdíl od jiných pozemků určených v návrhu územního plánu k zastavění je náš výše uvedený pozemek dopravně přístupný z pozemku č. 496/12 v k. ú. Domanín u Třeboně, obci Domanín. K tomuto účelu bylo na tomto pozemku zřízeno i věcné břemeno. 2. Dále namítáme, že není důvod náš specifikovaný pozemek nadále zařadit jako ZE, když v bezprostřední blízkosti je dostatek ploch zeleně, vč. částečně již existujícího parku VZ-3. 3. Obdobně jako u budoucí navrhované zástavby označené Z1 se náš pozemek nachází v proluce mezi zastavěnými plochami. Nebude-li těmto našim námitkám vyhověno, dojde k zásahu do našeho vlastnického práva zejm. snížením tržní hodnoty výše specifikovaných pozemků. 4. Důvod k zařazení našich pozemků do kategorie ZE není také proto, že koridor zeleně k parku u hrobky je přerušen stávající i budoucí navrhovanou zástavbou.	Pozemek p. č. 496/14 v k. ú. Domanín u Třeboně je dle evidence KN veden jako trvalý travní porost a je tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu není možné vyhovět. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona

	o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Dopravní dostupnost ani zřízení věcného břemena automaticky neznamená nutnost převedení předmětného pozemku na pozemek určený územním plánem k výstavbě objektů pro bydlení. Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
--	--

Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT

1. Jsme vlastníky pozemku pare. č. 496/14 v k. ú. Domanín, obec Domanín. V souladu s našimi předchozími ústními žádostmi tímto vyjadřujeme nesouhlas s navrženým zařazením našich pozemků na plochu ZE. Žádáme o zařazení našeho výše specifikovaného pozemku do plochy určené k zastavění. Na rozdíl od jiných pozemků určených v návrhu územního plánu k zastavění je náš výše uvedený pozemek dopravně přístupný z pozemku č. 496/12 v k. ú. Domanín u Třeboně, obci Domanín. K tomuto účelu bylo na tomto pozemku zřízeno i věcné břemeno.

2. Dále namítáme, že není důvod náš specifikovaný pozemek nadále zařadit jako ZE, když v bezprostřední blízkosti je dostatek ploch zeleně, vč. částečně již existujícího parku VZ-3.

3. Obdobně jako u budoucí navrhované zástavby označené Z1 se náš pozemek nachází v proluce mezi zastavěnými plochami. Nebude-li těmto našim námitkám vyhověno, dojde k zásahu do našeho vlastnického práva zejm. snížením tržní hodnoty výše specifikovaných pozemků.

4. Důvod k zařazení našich pozemků do kategorie ZE není také proto, že koridor zeleně k parku u hrobky je přerušen stávající i budoucí navrhovanou zástavbou.

Pozemek p. č. 496/14 v k. ú. Domanín u Třeboně je dle evidence KN veden jako trvalý travní porost a je tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu není možné vyhovět.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu

	zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Dopravní dostupnost ani zřízení věcného břemena automaticky neznamená nutnost převedení předmětného pozemku na pozemek určený územním plánem k výstavbě objektů pro bydlení. Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
--	---

P11) Ing. F. H. (p. č. 496/15)

Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT

1. Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 496/15 v k. ú. Domanín u Třeboně, obec Domanín. V souladu s mými předchozími ústními žádostmi tímto vyjadřujeme nesouhlas s navrženým zařazením našich pozemků na plochu ZE. Žádám o zařazení mého výše specifikovaného pozemku do plochy určené k zastavění. Na rozdíl od jiných pozemků určených v návrhu územního plánu k zastavění je náš výše uvedený pozemek dopravně přístupný z pozemku č. 496/12 v k. ú. Domanín u Třeboně, obci Domanín. K tomuto účelu bylo na tomto pozemku zřízeno i věcné břemeno. 2. Dále namítám, že není důvod můj specifikovaný pozemek nadále zařadit jako ZE, když v bezprostřední blízkosti je dostatek ploch zeleně, vč. částečně již existujícího parku VZ-3. 3. Obdobně jako u budoucí navrhované zástavby označené Z1 se můj pozemek nachází v proluce mezi zastavěnými plochami. Nebude-li těmto mým námitkám vyhověno, dojde k zásahu do mého vlastnického práva zejm. snížením tržní hodnoty výše specifikovaného pozemku. 4. Důvod k zařazení mého pozemku do kategorie ZE není také proto, že koridor zeleně k parku u hrobky je přerušen stávající i budoucí navrhovanou zástavbou.	Pozemek p. č. 496/15 v k. ú. Domanín u Třeboně je dle evidence KN veden jako trvalý travní porost a je tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Návrh ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního
--	---

	fondy není možné vyhovět. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu nejúrodnějších půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Plochy s rozdílným způsobem využití označené indexem ZE jsou plochy zemědělské, nikoliv plochy veřejné zeleně. Vzhledem k faktu, že předmětný pozemek je
--	---

	trvalým travním porostem, a tudíž součástí zemědělského půdního fondu bylo zpracovatelem navrženo využití odpovídající skutečnosti. Pořizovatel již výše uvedl, že plocha ZE není plocha veřejné zeleně, ale jedná se o plochu zemědělskou. Důvod vymezení pozemku jako plochy zemědělské je popsáno výše. Pořízení územního plánu se řídí zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), konkrétně § 43 odst. 4, kde je mimo jiné uvedeno, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, v § 172 jasně uvádí, že návrh opatření obecné povahy oznamuje správní orgán veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úředních deskách. Úřední desky jsou veřejně přístupné a nelze tedy tvrdit, že připomínkující nebyl o průběhu pořizování informován. V konkrétním případě projednávání návrhu ÚP Domanín byly veřejné vyhlášky zveřejněny na kamenných i elektronických úředních deskách pořizovatele i obce Domanín (což dokazuje i spisový materiál k pořízení ÚP Domanín). Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P12) Ing. L. B., J. B. (p. č. 496/16 a p. č. 496/9)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
1. Jsme vlastníky pozemku pare. č. 496/16 a 496/9 v k. ú. Domanín u Třeboně, obec Domanín. V souladu s našimi předchozími ústními žádostmi tímto vyjadřujeme nesouhlas s navrženým zařazením našich pozemků na plochu ZE. Žádáme o zařazení našeho výše specifikovaného pozemku do	Pozemky p. č. 496/9 a p. č. 496/16 v k. ú. Domanín u Třeboně jsou dle evidence KN vedeny jako

plochy určené k zastavění. Na rozdíl od jiných pozemků určených v návrhu územního plánu k zastavění je náš výše uvedený pozemek dopravně přístupný z pozemku č. 496/12 v k. ú. Domanín u Třeboně, obci Domanín. K tomuto účelu bylo na tomto pozemku zřízeno i věčné břemeno. 2. Dále namítáme, že není důvod náš specifikovaný pozemek nadále zařadit jako ZE, když v bezprostřední blízkosti je dostatek ploch zeleně, vč. částečně již existujícího parku VZ-3.	trvalý travní porost a jsou tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany. Dle evidence LPIS je navíc pozemek součástí obhospodařovaného půdního bloku č. 4702 a zemědělsky využíván soukromým zemědělským subjektem. Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu není možné vyhovět. Návrh ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou u předmětného pozemku dodrženy obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou. Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek
--	--

životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat.

Plochy s rozdílným způsobem využití označené indexem ZE jsou plochy zemědělské, nikoliv plochy veřejné zeleně. Vzhledem k faktu, že předmětný pozemek je trvalým travním porostem, a tudíž součástí zemědělského půdního fondu bylo zpracovatelem navrženo využití odpovídající skutečnosti.

Pořizovatel již výše uvedl, že plocha ZE není plocha veřejné zeleně, ale jedná se o plochu zemědělskou. Důvod vymezení pozemku jako plochy zemědělské je popsáno výše.

Pořízení územního plánu se řídí zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), konkrétně § 43 odst. 4, kde je mimo jiné uvedeno, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, v § 172 jasně uvádí, že návrh opatření obecné povahy oznamuje správní orgán veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úředních deskách. Úřední desky jsou veřejně přístupné a nelze tedy tvrdit, že

	namítající nebyl o průběhu pořizování informován. V konkrétním případě projednávání návrhu ÚP Domanín byly veřejné vyhlášky zveřejněny na kamenných i elektronických úředních deskách pořizovatele i obce Domanín (což dokazuje i spisový materiál k pořízení ÚP Domanín). Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P13) H. N. (p. č. 1612/24)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Nesouhlasím s podmíněním výstavby zpracováním regulačního plánu. Dále nesouhlasím s druhou etapou výstavby.	Daná lokalita je rozsáhlá a urbanizaci celého předmětného území je nutné řešit dalšími, podrobnějšími nástroji územního plánování jako je právě např. regulační plán. Bez podrobnějšího nástroje územního plánování by docházelo k nekoordinované výstavbě, která by mohla mít pro oblast z hlediska územního plánování, estetiky, přírody a krajiny negativní vliv. Nejen z hlediska charakteru území, ale také vzhledem k návaznosti na budoucí lázeňský komplex musí být předmětné navazující území prověřeno a budou stanoveny podrobnější regulativy výstavby. Dle stanovisek dotčených orgánů, resp. následné dohody ministerstev nelze podmínku etapizace z návrhu vypustit. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.

P14) L. M. (p. č. 859/5 a p. č. 860)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Jsem vlastníkem pozemků p. č. 859/5 (ostatní plocha) a p. č. 860 (orná půda) a na těchto pozemcích mám záměr vybudovat rybník. Žádám o zapracování tohoto záměru do Územního plánu obce Domanín.	Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu (agentury ochrany přírody a krajiny) nebude na předmětných pozemcích zapracována návrhová plocha pro vodní plochy. Dané území představuje břehové partie rybníka Hůrky, z většiny plochy zarostlé mokřadní vegetací s křovinami. Jde o přirozený mokřadní pás přecházející v pastvinu, na němž jsou hnízdně vázané některé druhy ptáků (včetně těch, které jsou předměty ochrany ptačí oblasti Třeboňsko) a není v zájmu ochrany přírody v těchto místech umožnit stavbu nového vodního díla. Převážná část pozemku 859/5 leží ve II. zóně CHKO Třeboňsko, kde jsou zákonem 114/1992 Sb. zakázány terénní práce značného rozsahu a změna vodního režimu. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P15) J. P., MVDr. V. P. (p. č. 1098/29)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
S manželkou jsme vlastníci pozemku číslo 1098/29. V současném územním plánu obce Domanín je pozemek zakreslen jako stavební (využití ploch k bydlení). S tímto statusem jsme ho i v roce 2012 kupovali. V navrhovaném novém územním plánu je ale označen jako Zs - plochy zeleně soukromé. S tímto budoucím stavem rozhodně nesouhlasíme a ani nechápeme důvod změny využití! Žádáme zrušení navrhované změny a zachování současného stavu. V budoucnu chceme pozemek využít ke stavebním účelům.	V návrhu ÚP pro veřejné projednání se předmětný pozemek společně s dalšími přilehlými pozemky (p. č. 1098/31, p. č. 1098/30, p. č. 1098/29 a část p. č. 1098/25) změnil z plochy „zeleň soukromá“ na plochy „bydlení venkovské“, tak aby byla zachována spojitost se sousedními pozemky rodinných domů. Úpravou nedojde k roztříštění funkčního využití u pozemků s menší výměrou. Převážná většina majitelů pozemky

	kupovala v dobré víře, že se jedná o pozemky určené k vesnickému bydlení a zázemí zahrad k nim přilehlých. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P16) M. S. (p. č. 69/1, p. č. 81/17 a p. č. 1818)	
Vyhodnocení připomínky: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT	
Požaduji zařazení mých pozemků, parcel č. 69/1, č. 1818 a č. 81/17 v obci Domanín, k.ú. Domanín u Třeboně, do ploch BYDLENÍ tak, jak jsou tyto pozemky řešeny v současném, platném územním plánu obce Domanín. Žádám tedy, aby dle názvosloví návrhu nového územního plánu byly tyto mé pozemky do nového územního plánu zařazeny jako "SO: Plochy smíšené - obytné". Zároveň požaduji, aby výslovným uvedením v textové části územního plánu (Tabulka zastavitelných ploch s. 11-12) zůstala zachována všechna stávající dopravní napojení mých pozemků, tedy nejen dvě napojení z obecních komunikací, ale i jedno (stávající, pro obsluhu dřívějších hospodářských budov využívané) dopravní napojení z komunikace II/155. V této souvislosti také žádám opravit ve výkresech návrhu chybné označení plochy místní komunikace okolo trojúhelníkovitého parčíku na návsi, která zajišťuje dopravní napojení mých pozemků z jižní strany - část plochy komunikace je ve výkresech chybně označena jako plocha občanské vybavenosti a její další část je chybně označena jako plocha veřejné zeleně. (Viz: Příloha č. 1, obr 2). Odůvodnění: Iniciativu směřující k vyjmutí mých pozemků z ploch určených pro bydlení a návrh jejich využití jako ploch veřejných prostranství chápu jako naprosto nepřipustný pokus obce a zpracovatele návrhu územního plánu zamezit mi, zcela v rozporu s mým legitimním očekáváním, v nerušeném výkonu mého vlastnického práva. Ke koupi pozemků jsem se rozhodl právě pro možnost jejich využití pro bydlení a se záměrem postavit zde dům pro své bydlení na důchod a další domy pro potřeby mých příbuzných. Investoval jsem nemalé částky do demolice řady zchátralých budov na pozemcích, do odvozu a likvidace vzniklého stavebního odpadu, do předprojektové přípravy území a do přípravné projektové dokumentace. V této souvislosti připomínám zákonnou povinnost obce, v případě, že by v novém územním plánu došlo ke zrušení určení pozemků k zastavění, uhradit vlastníku pozemků v plné výši vzniklou majetkovou újmu zahrnující náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby, zejména na koupi pozemku, jeho úpravy, předprojektovou a projektovou přípravu výstavby a také újmu vzniklou v souvislosti se snížením hodnoty pozemků. Výše vzniklé majetkové újmy, by v tomto případě velmi pravděpodobně přesáhla 7.000.000,- Kč. Upozorňuji, že tyto mé pozemky byly v minulosti vždy využity pro potřeby bydlení a nevidím žádný obhajitelný důvod ke změně tohoto stavu. Zároveň odmítám argumentaci obce a zpracovatele návrhu územního plánu, že navržené změny jsou potřebné pro zvýšení prostupnosti území, zejména pro pěší a cyklistickou dopravu a připomínám, že jsem v minulosti opakovaně nabízel zástupcům obce možnost vybudování chodníku s veřejným osvětlením a cyklostezkou souběžně se silnicí podél mých pozemků. Budu velmi rád, pokud se podaří v návrhu územního plánu respektovat všechny mé požadavky uvedené v této námitce. V opačném případě by mi nezbylo než dosáhnout jejich naplnění soudní cestou. Prosím o podání písemné zprávy o výsledku projednání této mé námítky.	V návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo připomínce vyhověno. Předmětné pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy Z7, s rozdílným způsobem využití smíšené obytné. Plochy smíšené obytné umožňují mimo jiné i výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení, jak požaduje vlastník ve své připomínce. Návrh územního plánu nikterak neruší stávající dopravní napojení. Pouze stanovuje, že pro dopravní napojení má být využito místní komunikace. Jakou formu bude dopravní napojení případných staveb konkrétně řešeno, je věcí navazujících stavebních řízení. Ve výše uvedené části bude připomínce vyhověno. Trojúhelníkový „parčík“ (pozemek p. č. 68 ve vlastnictví jiných osob) je návrhem ÚP navržen jako plocha zeleně soukromé a část pozemku p. č. 1803/1 (ve vlastnictví obce Domanín) jako plocha občanského vybavení. Ani jedna z výše uvedených ploch neznemožňuje vybudování dopravní infrastruktury ve formě komunikace pro zpřístupnění pozemků. V této části nebude připomínce vyhověno. Na jednotlivé uplatněné připomínky a námítky

	během procesu pořizování územního plánu se neodpovídá. Námitky a připomínky, včetně jejich vyhodnocení jsou součástí odůvodnění územního plánu. Na základě výše uvedeného bude připomínce částečně vyhověno – bude změněno funkční využití na plochy smíšené obytné. V dalších bodech připomínce nebude vyhověno.
P17) Mgr. K. Č. P., Ph. D. (p. č. 811/12)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Nesouhlasím, aby můj pozemek byl využit pro vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně. Odůvodnění: Nesouhlasím, s možným návrhem cyklostezky, pozemek 811/12 je využíván jako zahrada.	Cyklostezka na předmětném pozemku nevede ani není navrhována, pozemek je navrhován v ploše Smíšené obytné (SO) stav. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P18) J. P. (p. č. 494/19)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Nesouhlasím s podmínkou pro využití plochy Z1 (Br 1, VP 1) umístění Vrchy – s výměrou stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 3 000 m². Odůvodnění: V současném platném ÚP Domanín je tento pozemek veden se stejným využitím a minimální výměra parcely je stanovena 2 400 m². Myslím si, že tato výměra je dostatečně velká pro výstavbu jednoho RD. Navýšením výměry na 3 000 m² by došlo ke snížení hodnoty mého pozemku, protože by nesplňoval podmínky pro možnou výstavbu.	Na základě podané připomínky bylo prověřeno. V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla výměra snížena na 2.400 m². Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P19) P. R. (p. č. st. 32/1, p. č. st. 390 a p. č. 109)	

Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT

Jako vlastník č. p. 27, žádám o změnu územního plánu z veřejné zeleně na zastavěnou nebo ostatní plochu, protože v současném územním plánu dům č. p. 27 stojí v části označené jako veřejná zeleň. Při jednání na stavebním úřadu není možné provést opravu na základě stavebního povolení. Tato věc se týká si sousedních budov.

Rodinný dům č. p. 27 (p. č. st. 32/1) je návrhem územního plánu respektován a situován v ploše smíšené obytné. Plochy smíšené obytné umožňují např. formy bydlení i občanského vybavení. Pozemky p. č. 109 a p. č. st. 390 nejsou navrženy jako veřejná zeleň, ale jako zeleň soukromá. Toto funkční využití je navrženo z důvodu zachování ochrany urbanisticky hodnotného území, aby nedocházelo k nežádoucí zástavbě a jejímu vlivu na „původní“ statky.

V ploše zeleně soukromé je možné realizovat jasné definované stavební činnosti např. doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelským (např. pergoly, bazény, sklady nářadí, skleník, seník či oplocení). Musí však brát výrazný ohled na lokalitu urbanisticky hodnotného prostoru a stavební činností nesmí dojít k jeho negativnímu narušení.

Z podané připomínky není jasné, jakou opravu není možné na základě stavebního povolení provést.

Na pozemku p. č. 109 je dle ověření na místě umístěn bazén, zpevněné plochy, oplocení a pergola. Pergola je dle KN vedena jako jiná stavba s vlastním číslem p. č. st. 390.

Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.

P20) J. M. (p. č. 1178)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Žádám tímto o změnu v územním plánu obce Domanín u parcely 1178 ze zahrady na stavební pozemek. Syn chce na uvedené parcele postavit rodinný domek a v obci Domanín trvale bydlet.	Předmětný pozemek se nachází ve funkčním využití Bv (nyní se zde dle evidence KN nachází stavba pro rodinou rekreaci). V ploše s rozdílným způsobem využití Bv je výstavba rodinného domu navrhovanou územně plánovací dokumentací umožněna. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P21) J. Č. (p. č. 129 původní parcela – nyní p. č. 140/19)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Žádám o zaevidování (zapsání) pozemku zapsaném ve zjednodušené evidenci Pozemkového katastru obce Domanín pod parcelním číslem 129 o velikosti 11 617 m² (veden zatím jako orná půda) do územního plánu obce Domanín jako stavební parcela z důvodu zájmu o stavbu rodinného domu na uvedeném pozemku.	Daný pozemek se nachází v západní části správního území obce Domanín, kde se terén zdvíhá do menšího vršku, otevírá se zde pohled na Třeboň

	s kostelní věží a současně se jedná o kompaktně ohraničené zastavěné území. Navržení nové zastavitelné plochy by negativně ovlivnilo urbanistické uspořádání sídla vůči krajině, došlo by k neopodstatněnému průniku zástavby do volné krajiny a současně by byla narušena organizace zemědělského půdního fondu. Dále se doplňuje, že návrh nového ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor zemědělského půdního fondu pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P22) M. T. a J. T. (p. č. 1612/32)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Žádáme Vás tímto o zahrnutí změn do nové Územně plánovací dokumentace (Územního plánu obce) obce Domanín. Změny se týkají pozemku parc. č. 1612/32 v k. ú. Domanín (lokalita Vrchy). Tento pozemek, který je v našem osobním vlastnictví, je v současném územním plánu zahrnut do II. etapy výstavby rodinných domů, v závislosti na výstavbě lázeňského komplexu Lavana - Vrchy. Tato podmínka, která trvá již od roku 2000 (zatím nebyla stavba lázní zahájena, kromě „parku kolem lázní“), pouze brání v rozvoji tohoto území. Zároveň bylo pro území, v němž se nachází náš pozemek, vydáno zastupitelstvem obce Domanín dne 1.6.2004, nařízení, kterým byla vyhlášena stavební uzávěra pro danou lokalitu Vrchy, z důvodu ochrany vysoce cenného území ležícího v CHKO Třeboňsko. Naopak, výstavbou „parku a kanálu“ kolem neexistujících lázní, kde jsou nyní zarostlé a neudržované pozemky, kanál se stojící a tlející vodou, k ochraně tohoto území nedošlo. Vážené zastupitelstvo, jako vlastníci pozemku parc. č. 1612/32 v k. ú. Domanín, Vás tímto žádáme o zrušení etapizace závislé na výstavbě lázní Lavana a stavební uzávěry pro lokalitu Vrchy. Věříme, že zrušením etapizace a stavební uzávěry, dojde k regulované zástavbě dané lokality rodinnými domy a tím k větší ochraně tohoto území.	Dle stanovisek DOSS, resp. následné dohody ministerstev nelze podmínku etapizace z návrhu vypustit. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Na stavbu „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda“ bylo vydáno územní rozhodnutí Městským úřadem Třeboň dne 15. 4. 2006 (stále platné). Sadové úpravy byly povoleny samostatným rozhodnutím dne 21. 2. 2005. Stavebník opakovaně územní rozhodnutí prodlužuje z důvodu stavební náročnosti a finanční přípravy stavební akce.

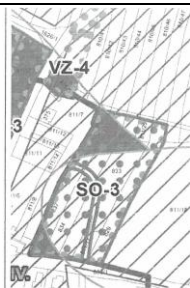
	K datu 30.07.2021 nabylo účinnosti ustanovení § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., „nový“ stavební zákon. Ustanovení § 326 odst. 1 nového stavebního zákona zapříčinilo ukončení účinnosti stavebních uzávěr, které byly vydány podle zákona č. 50/1976 Sb. a byly vydány za účelem zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Z výše uvedeného vyplývá, že stavební uzávěra vydaná, dne 01.06.2004 zastupitelstvem obce Domanín pro lokalitu Vrchy již není v platnosti. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P23) J. Č. (p. č. 140/19)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Žádám o změnu v územním plánu obce Domanín u Třeboně, kde vlastním pozemek: parcelní číslo 140/19, číslo LV 49, výměra 10983m2, vedený jako orná půda, na pozemek stavební, z důvodu budoucího plánu stavby na onom pozemku. Žádost byla už jednou podána dne 05.08.2013 a z důvodu digitalizace (přeměření a změny čísel parcel, původní č.129) a neobdržení odpovědi a vyjádření na žádost první, podávám tuto žádost znovu.	Daný pozemek se nachází v západní části správního území obce Domanín, kde se terén zdvíhá do menšího vršku, otevírá se zde pohled na Třeboň s kostelní věží a současně se jedná o kompaktně ohraničené zastavěné území. Navržení nové zastavitelné plochy by negativně ovlivnilo urbanistické uspořádání sídla vůči krajině, došlo by k neopodstatněnému průniku zástavby do volné krajiny a současně by byla narušena organizace zemědělského půdního fondu. Dále se doplňuje, že návrh nového ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že

		další zábor zemědělského půdního fondu pro bydlení nelze racionálně odůvodnit.
		Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P24) Ing. E. K. (p. č. 1612/35)		
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT		
Jako vlastník pozemku p. č. 1612/35 v katastrálním území Domanín u Třeboně, podávám tuto žádost o zařazení uvedeného pozemku do zastavitelného území určeného k výstavbě RD v novém územním plánu. V současné době pozemek spadá do nezastavitelného území. Zavazuji se zároveň uhradit veškeré náklady, které vzniknou v souvislosti s touto změnou.		Předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše Br-2. Výstavba rodinného domu v ploše Br-2 je možná za splnění všech podmínek stanovených v návrhu územně plánovací dokumentace. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P25) M. Č., D. Č. a J. Č. (p. č. 1612/34)		
Vyhodnocení připomínky: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT		
K připravovanému územnímu plánu obce Domanín u Třeboně, okres Jindřichův Hradec katastrální území číslo 630586 vznášíme coby majitelé pozemku parcelní číslo 1612/34 v k. ú. Domanín u Třeboně následující připomínku: Žádáme, aby v novém územním plánu zůstal zachován status pozemku zastavitelného (území určené k zástavbě staveb pro bydlení), bez dalšího omezení v podobě etapizace. Domníváme se, že požadavek je v souladu se zadáním územního plánu a není tedy důvod stávající status měnit i z toho důvodu, že pozemek sousedí se stávající výstavbou. Stejná situace je na pozemcích mezi výše uvedeným a hlavní silnicí Třeboň - Domanín (od 1612/23 po 1612/34).		Předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše Br-2. Výstavba je možná za splnění všech podmínek. Pozemku zůstává stejný status jako v současně platném územním plánu obce. Dle stanovisek dotčených orgánů, resp. následné dohody ministerstev nelze podmínku etapizace z návrhu vypustit. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Na základě výše uvedeného bude připomínce částečně vyhověno – výstavba je na pozemcích umožněna, etapizace zůstává.
P26) E. a V. N. (p. č. 1612/26)		

Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Jsme vlastníci pozemku p. č. 1612/26 v katastrálním území Domanín u Třeboně, žádáme o zařazení uvedeného pozemku do zastavitelného území určeného k výstavbě RD v novém územním plánu. V současném stavu je veden pozemek jako zahrada. Popřípadě se mohou podílet na nákladech, které vzniknou v souvislosti s touto změnou.	Předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše Br-2. Výstavba rodinného domu v ploše Br-2 je možná za splnění všech podmínek. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P27) J. H. (p. č. 1612/31)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Jako vlastník pozemku p. č. 1612/31 v katastrálním území Domanín u Třeboně, podávám tuto žádost o zařazení uvedeného pozemku do zastavitelného území určeného k výstavbě RD v novém územním plánu. V současné době je pozemek veden jako zahrada. Případně se mohou podílet na nákladech, které vzniknou v souvislosti s touto změnou.	Předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše Br-2. Výstavba rodinného domu v ploše Br-2 je možná za splnění všech podmínek. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P28) J. H. (p. č. 1612/30)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Jako vlastník pozemku p. č. 1612/30 v katastrálním území Domanín u Třeboně, podávám tuto žádost o zařazení uvedeného pozemku do zastavitelného území určeného k výstavbě RD v novém územním plánu. V současné době je pozemek veden jako zahrada. Případně se mohou podílet na nákladech, které vzniknou v souvislosti s touto změnou.	Předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše Br-2. Výstavba rodinného domu v ploše Br-2 je možná za splnění všech podmínek. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P29) J. V. (p. č. 143/6)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Tímto žádáme o změnu v územním plánu, pozemek p. č. 143/6 v obci Domanín, z důvodu rozparcelování a budoucí zástavbě rodinného domu.	Předmětný pozemek je dle návrhu nového územního plánu součástí zastavitelné plochy Z5, jenž se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení. Pro plochu Z5 je stanovena podmínka zpracování územní studie, min. výměra stavebního pozemku 2 500 m ² a další regulativy. V návrhu pro veřejné projednání byla snížena výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu na min. 2 000 m ² . Konkrétní řešení

	parcelace bude předmětem územní studie. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P30) PhDr. H. A. (p. č. st. 105)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Žádám o změnu územního plánu obce Domanín v oblasti 14/B - veřejné komunikace vedené přes můj pozemek se zemědělskou budovou - stavební parcelu č. p. 105. Jako zdůvodnění uvádím, že na stavební parcele p. č. 105 stojí zemědělská budova, kterou mi v roce 2003 vydal Pozemkový fond ČR jako restituční náhradu. Předmětnou budovu mi bratři Segečové od roku 2004 znemožňují užívat, neboť Katastrální úřad pro Jihočeský kraj provedl opravu chybného zákresu hranic a výměry mého pozemku, čímž se stavební pozemek p. č. st. 105 posunula dovnitř hranic jejich pozemku p. č. 143/3. Miloš a Štěpán Segečovi si svůj pozemek p. č. 143/3 oplotili, po celém pozemku pobíhají zemědělská zvířata a vedle mé budovy založili hromadu hnoje. Zvýše uvedených důvodů žádám o posun veřejné komunikace na hranice mého stavebního pozemku, abych konečně mohla budovu začít využívat.	Předmětné území včetně pozemku p. č. st. 105 se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení – venkovské“, která umožňuje realizovat např. bydlení, formy občanské vybavenosti a v neposlední řadě také dopravní a technickou infrastrukturu. Přístupy na jednotlivé pozemky jsou pro územní plán přílišnou podrobností. Konkrétní řešení dopravní problematiky v zastavitelné ploše Z5 bude řešeno v navazující územní studii, (jelikož rozhodování v zastavitelné ploše Z5 je podmíněno pořízením území studie). Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
P31) B. T. s. r. o. – P. C. (p. č. 849/3)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Prosíme o zahrnutí výše uvedeného pozemku (p. č. 849/3) do plochy smíšené obytné. V minulosti na pozemku stavba stávala, jednalo by se o obnovení výstavby. Pozemek je vhodně dopravně napojen a z hlediska ochrany ZPF je pozemek zařazen do V. třídy ochrany, jedná se o nejnižší třídu ochrany.	Po prověření bylo zjištěno, že na předmětném pozemku nebyla v minulosti umístěna žádná stavba. Pozemek je lokalizován v blízkosti vymezené urbanistické hodnoty, kterou by mohla nová zástavba negativně ovlivnit z hlediska narušení charakteru území a krajinného rázu. Pro dané území jsou typické solitérní usedlosti. - návrh ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor půdního fondu

	pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P32) B. T. s. r. o. – P. C. (p. č. 851/1)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Prosíme o zahrnutí části výše uvedeného pozemku do plochy smíšené obytné. Pozemek navazuje na zastavěné území obce, je vhodně dopravně napojen a z hlediska ochrany ZPF je pozemek v jižní části zařazen do V. třídy ochrany	Pozemek p. č. 851/1 se nachází v těsné blízkosti bašty – pro dané území jsou typické samostatně stojící statky (návrhem nové zastavitelné plochy v blízkosti stávající samoty by došlo k narušení charakteru území a krajinného rázu). Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P33) – P36) Ing. arch. et Ing. J. A., Ph. D. (p. č. 810/5, p. č. 810/72 a p. č. 810/30)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Text připomínky: Nesouhlasím s „Návrh územního plánu Domanín“, verze pro společné jednání, datum pro vyhotovení květen 2018., který se týká mých dotčených výše uvedených parcel, zejména p.č. 810/5, 810/72, 810/30.  Ve výkrese: „UP_Domanin-hlavni_vykres_SJ“ Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.  Ve výkrese: „UP_Domanin-koordinacni_vykres_SJ“ Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.	



Ve výkrese: „UP_Domanin-vykres_predpokladanych_zaboru_SJ“
Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.



Ve výkrese: „UP_Domanin-vykres_zakladniho_cleneni_SJ“
Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.

V textu: „VVURU_domanin_final“ nesouhlasím s tím, aby můj pozemek p. č. 810/5, k. ú. Domanín u Třeboně, byl začleněn do -zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) Z11 (VZ-4), umístění: veřejná zeleň, podmínky pro využití plochy: umožnit vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně.



Odůvodnění:

Nesouhlasím a uplatňuji připomínky k návrhu územního plánu Domanín, verze pro společné jednání, který se týká veškerých mých pozemků proto, protože moje veškeré pozemky, p. č.810/5, 810/30, 810/72, 811/7, p. č.811/10 tvoří nedílnou součást k stavbě hlavní -

rodinný dům - p.č.st. 375; součástí pozemku je stavba a stavbě st. 376; součástí pozemku je stavba. Veškeré moje výše uvedené pozemky zajišťují další funkce k mému rodinnému domu a mé vedlejší stavbě - možnost krátkodobé rekreace na vlastních pozemcích.

Nesouhlasím, aby na veškerých mých pozemcích bylo umístěno a navrženo: cyklostezka, jiná komunikace, plochy veřejné zeleně, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury, plochy dopravní infrastruktury obecního významu, plochy občanského vybavení, plochy smíšené nezastavěného území - SNÚ,

Požaduji začlenit do návrhu územního plánu, aby veškeré mé výše uvedené pozemky byly začleněny do „Plochy smíšené obytné - SO. Požaduji začlenit pozemky 810/5, 810/72, 810/30. do „Plochy smíšené obytné - SO. Tímto začleněním veškerých mých pozemků do „Plochy smíšené obytné - SO. Zajistí kvalitní prostředí a životní úroveň k mému rodinnému domu a tvoří jako celek kvalitní urbanistickou a hmotovou strukturu zástavby.

Žádám o zařazení veškerých mých pozemků do „Plochy smíšené obytné - SO.“, protože veškeré pozemky užívám jako doplňkovou funkci k funkci

V návrhu pro veřejné projednání bylo vymezení pozemku p. č. 810/5 upraveno a byla vytvořena samostatná zastavitelná plocha Z15 (Zs-2).

Na pozemcích vlastníka není vymezena veřejně prospěšná stavba cyklostezky.

hlavní - rodinnému domu a z důvodu ochrany mého majetku veškeré pozemky chci zahrnout do jednoho celku oplocení. Dle mého mínění zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) Z11 (VZ-4), umístění: veřejná zeleň, podmínky pro využití plochy: umožnit vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně bude plně funkční i bez začlenění mých pozemků do navržené zastavitelné plochy.	Požadavku změny pozemků na plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“ nebude vyhověno. Jedná se o pohledově, silně exponované území při příjezdu do sídla Domanín. Zařazení pozemků do funkčního využití „Plochy smíšené obytné“ by znehodnotilo příjezd do malebného jihočeského, vesnického sídla. Dále by vymezení těchto pozemků určených pro výstavbu objektů smíšeného charakteru představovalo neopodstatněný průnik výstavby do volné krajiny. V rámci návrhu pro veřejné projednání byly pozemky zařazené do návrhové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy zeleně soukromé“, což lze považovat za vstřícný krok obce i odborné osoby zpracovávající územně plánovací dokumentaci. Zahrnutím předmětných pozemků do plochy zeleně soukromé bude vlastníkově umožněno využít pozemky jako doplňkovou funkci (zahrada jako doposud) k rodinnému domu s možností oplocení a budováním doplňkových staveb bezprostředně souvisejících s využíváním soukromé zahrady a samozásobitelstvím (např.: skleník, seník, bazén, pergola, případně sklad pro uložení zahradního nářadí a výpěstků). Tím bude potvrzen aktuální stav území.
---	---

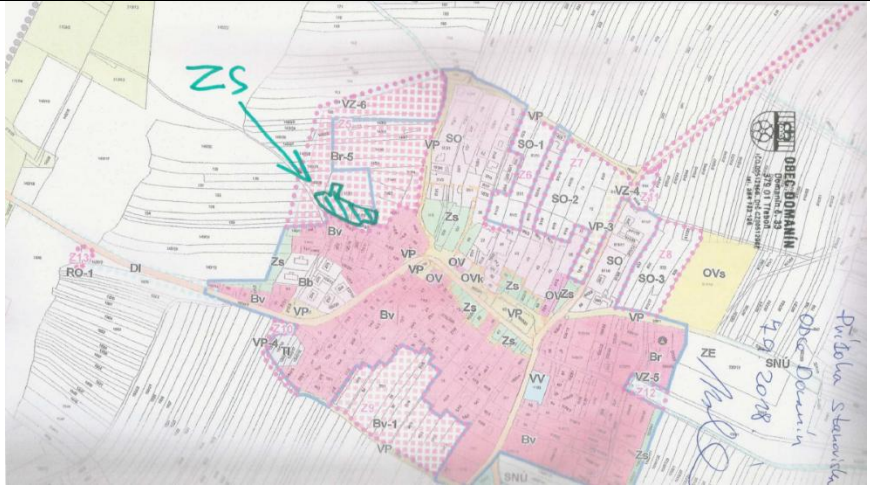
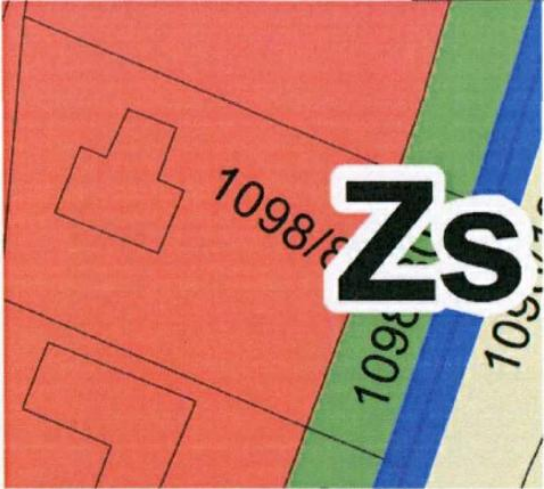
		Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
P37) J. Č. (p. č. 494/1)		
Vyhodnocení připomínky: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT		
Podle návrhu územního plánu Domanín a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (vyvěšeno dne 16.5.2018) jsem zjistil, že na značné části pozemku p. č. 494/1 v k. ú. Domanín je navržena plocha v I. etapě VP-1 „veřejné prostranství namísto původního návrhu „objekt smíšeného bydlení a služeb občanské vybavenosti. Jako majitel dotčeného pozemku nesouhlasím s návrhem. Důvodem je významné omezení možného využití pozemku a tím i snížení jeho hodnoty. Proto žádám o vysvětlení změny zařazení dotčeného pozemku, který dle územního plánu z roku 2006 je veden jako „objekt smíšeného bydlení a služeb občanské vybavenosti. Nepodařilo se mi doposud nalézt kým a z jakého důvodu byla změna zařazení pozemku navržena a schvalována." Dále rozporuji zvětšení minimálně možné výměry jednotlivých samostatných parcel z původních 2 400 m² na navrhovaných 3 000 m². S návrhem územního plánu Domanín v této podobě nesouhlasím a žádám vás tímto o projednání konkrétního zařazení mnou vlastněných pozemků v k. ú. Domanín.		Připomínkující se zúčastnil veřejného projednání, kde mu byla funkce a důvod zařazení jeho pozemku vysvětleno zpracovatelem ÚP. V platném územním plánu obce je severovýchodní část předmětného pozemku opravdu ve funkčním využití "smíšené území bydlení a služby", avšak jihozápadní část předmětného pozemku je ve funkčním využití veřejné zeleně a ploch dopravních, včetně konkrétního návrhu parkoviště. Návrh územního plánu pro společné jednání tedy funkční využití v zásadě přebírá dle stávajícího územního plánu, s tím rozdílem, že jihozápadní část dále netříští na více různých ploch, ale přímo zde vymezuje plochu VP-1 (následně v návrhu pro veřejné projednání plochu VZ-7). Tato veřejná plocha je v místě vymezena zejména s ohledem na unikátní hodnotu daného území. Lokalita navazuje na specifické území v blízkosti národní kulturní památky Schwarzenberská hrobka s parkem a stávající výstavbu residenčního typu. Pro tuto plochu je třeba zajistit vhodné plochy veřejné zeleně, které mimo jiné také zajistí i přehlednost křižovatky v místě. V návrhu pro veřejné projednání došlo ke snížení minimální výměry

	pro umístění stavby hlavní z 3 000 m² na 2 400 m². Na základě výše uvedeného bude připomínce částečně vyhověno – snížena minimální výměra pozemku pro umístění stavby hlavní.
P38) J. Č. a J. Č. (p. č. 1612/23)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Jsme vlastníci pozemku p. č. 1612/23 v k. ú. Domanín od 12.11.1997. Žádáme, aby při vytvoření nového územního plánu v této lokalitě byla zrušena etapizace výstavby podmíněna výstavbou lázní na Vrších a zrušena stavební uzávěra. Za těch 21 let vznikly v této lokalitě samé černé stavby, lázně nejsou v dohledu, že by je někdo postavil. Odůvodnění: Tato lokalita je plná černých staveb, které neustále přibývají, nezajímá to ani obec Domanín ani stavební úřad. Za těch 21 zde mohly být vystaveny rodinné domky, které měly úroveň a nehyzdily by tuto lokalitu, jak je to nyní. Lidová tvořivost kvete a úřady nečinně přihlíží. Přímě na naší parcele je zaveden vodovodní řád. V lokalitě je i kanalizace, vše bylo finančně nákladné a nyní je jen minimálně využito. Současný stav celé lokality od naší parcely ke Světu je ostuda lázeň. města. Žádáme proto odstranění etapizace z naší lokality a povolení výstavby rodinné zástavby v územ. plánu.	Dle stanovisek dotčených orgánů, resp. následné dohody ministerstev nelze podmínku etapizace z návrhu vypustit. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P39) J. Č. (p. č. 140/19 a p. č. 140/39)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Vznáším písemnou námitku proti návrhu územního plánu obce Domanín a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Nesouhlasím se zařazením pozemků v mém vlastnictví do plochy zemědělské a žádám o zařazení pozemků na plochy smíšené obytné. Žádost o změnu pozemků v územním plánu, kterých jsem vlastníkem, jsem podával písemně již 05.08.2013 na obecní úřad v Domaníně a není mi znám důvod zamítnutí. Nevím o překážce, proč by mi, jakožto vlastníkově dotčených pozemků, nemělo být vyhověno.	Daný pozemek se nachází v západní části správního území obce Domanín, kde se terén zdvíhá do menšího vršku, otevírá se zde pohled na Třeboň s kostelní věží a současně se jedná o kompaktně ohraničené zastavěné území. Navržením nové zastavitelné plochy by negativně ovlivnilo urbanistické uspořádání sídla vůči krajině, došlo by k neopodstatněnému průniku zástavby do volné krajiny a současně by byla narušena organizace zemědělského půdního fondu. Dále se doplňuje, že návrh nového ÚP již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor zemědělského půdního fondu pro bydlení nelze racionálně odůvodnit.

	Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P40) S. S. (p. č. 99)	
Vyhodnocení připomínky: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT	
Nesouhlasím s novým navrhovaným územním plánem obce Domanín na mém pozemku. Odůvodnění: Můj pozemek se nachází v zastavěném území ve funkčním využití bydlení. Mám zde již zavedenou vodu, kanalizaci a elektřinu a plánuji zde stavět rodinný dům pro dceru.	Jedním z cílů územního plánování je i ochrana urbanisticky hodnotných staveb a prostor v území. Zpracovatel územního plánu vymezil na základě své odbornosti a rozborů území pozemek p. č. 99 v k. ú. Domanín u Třeboně jako „Plochy zeleně soukromé“ a to hlavně z důvodu zachování průhledu na průčelí typické venkovské usedlosti č. p. 23 a 141 a zabránění možného negativního narušení vymezené urbanistické hodnoty „centrální prostor Domanína s obecním úřadem a kaplí sv. Václava“, jejíž součástí je i předmětný pozemek. Po odborné diskuzi se zpracovatelem a zástupci obce Domanín bylo navrženo kompromisní řešení, že urbanisticky hodnotný prostor bude v návrhu ÚP ponechán. Z důvodu ochrany průhledu na průčelí usedlosti č. p. 23 a 141 bude severní část pozemku p. č. 99 vymezena jako „Plocha zeleně soukromé“ a zbylá část bude převedena na „Plochy bydlení – venkovské“. Na základě výše uvedeného bude připomínce částečně vyhověno.
P41) J. H. (p. č. 1583/28)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Nesouhlasím s funkčním využitím daného pozemku – plochy zemědělské. V roce 2014 bylo změněno na zahradu v katastru J. Hradec. Mám tu zahradu, kterou obhospodařujeme. Umístili včely a vysadili stromy a (poslední dvě slova nečitelná)	Dle § 1 odst. (2) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: „Zemědělský půdní fond“

	<i>tvorí pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není“.</i> Vyhláška č. 26/2007 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, mimo jiné uvádí definici zahrady jako pozemku, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu. Současně platný i nově navržený územní plán nenavrhuje ani nepřipouští jednotlivé zahrady v bloku zemědělské půdy. Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrady, je zabránit umísťování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití. Předmětný pozemek lze zemědělsky obhospodařovat, což není v rozporu s druhem pozemku, avšak pozemek nelze oplocovat ani zde nelze umísťovat doprovodné stavby. Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
--	--

P42) Mgr. J. R. (p. č. 1612/40)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Pozemek p.č. 1612/40 v k.ú Domanín u Třeboně bych rád využil jako plochu pro rekreaci, případně rodinné bydlení, v návrhu je pouze bydlení rezidenční, ale toto je navíc podmíněno etapizací výstavby, která mi neumožňuje můj pozemek takto využívat, veškeré povolování změn je možné, až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu.	Dle stanovisek dotčených orgánů, resp. následné dohody ministerstev nelze podmínku etapizace z návrhu vypustit. Dohoda je vedena pod č. j. MMR 7078/2019-81-2 ze dne 18.07.2019. Předmětná plocha je v návaznosti na lázeňský areál určena pro rezidenční bydlení, nikoliv plochy rekreační. Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
P43) O. D.	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Po projednání s DOSS, prostudování návrhu a s přihlédnutím k několika došlým připomínkám od vlastníků pozemků, přijalo Zastupitelstvo obce Domanín na svém zasedání dne 4.9.2018 usnesení schvalující toto stanovisko: 1) Změna využití p.č. 810/5 z veřejné zeleně na zeleň soukromou. 2) Převedení plochy VP-3 do plochy SO-2. 3) Převedení parcel č. 1098/25, 1098/29, 1098/30 a 1098/31 z plochy zeleně soukromá na plochu pro bydlení. 4) Převedení využití parcely č. 140/11 ze zeleně soukromé na bydlení venkovské (Bv). 5) U zemědělského areálu změnit plochu VS podle stávajících hranic areálu, stávající izolační pás zeleně ponechat ve Vz a plochu SNÚ převést na stávající stav, tj. zemědělská půda. 6) V lokalitě Br-5 „Slepík“ snížit velikost parcely s jednou hlavní budovou z 2 500 na 2 000 m² a Br nahradit (ponechat) typ bydlení, který umožní např. chov králíků. Současně část plochy, která je v souč. ÚP vedena v Zs, ponechat v Zs a to v rozsahu od otevřené stoky po jižní okraje pozemků 117/1, 117/5 a 140/3 a to včetně vývěru spodní vody zásobující návěsní rybník – viz příložená mapka. 7) Zachovat urbanisticky hodnotný prostor včetně průhledů na štíty domu st. 35 a parcelu č. 99 vrátit ze ZS na plochu pro bydlení. 8) Vyřešit plochy stávající zástavby v sídle a rozvojové plochy Bv-1, SO-1 až SO-3 tak, aby na ploše do 800 m² byla pouze jedna hlavní budova a zastavěnost nepřekročila 20%. 9) Zabezpečit v územním plánu stejné podmínky pro výstavbu i pro území mimo CHKO Třeboňsko v jižní části obce. 10) Změnit plochu VP-1 (Vrchy) na Zv. 11) K etapovitosti výstavby v lokalitě Vrchy, které navazují na stavbu lázní, zaujme obec Domanín stanovisko v součinnosti s DOSS.	Podání obce Domanín bylo pořizovatelem zahrnuto do vyhodnocení po společném jednání jako připomínka. Nicméně předmětné podání je zejména reakcí zastupitelstva obce na doručené připomínky po společném jednání. Požadavky obce Domanín byly zapracovány do návrhu územního plánu pro veřejné projednání. V rámci návrhu pro veřejné projednání se mohly následně všechny dotčené osoby i vlastníci k návrhu vyjádřit, tj. uplatnit připomínky, námítky a stanoviska. Na základě výše uvedeného bylo připomínce vyhověno.

	
PŘÍPOMÍNKY dle § 52 stavebního zákona	
P44) Ing. J. Ž. a Bc. D. Ž. (p. č. 1098/30)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
Námítku podáváme ke změně způsobu využití pozemku parc. č. 1098/30 (majitelka A. R.). Jedná se o pozemek, který se nachází za naším domem a naší zahradou v přímém sousedství, společná hranice pozemku. Pare. č. našeho pozemku je 1098/8 (zahrada) a st. 392 (dům). V Návrhu ÚP Domanín ve verzi pro společné jednání, květen 2018 byl pozemek pare. č. 1098/30 veden jako Zs (Plochy zeleně soukromé), v aktuální verzi Návrhu ÚP Domanín ve verzi pro veřejné projednání, říjen 2020 je však způsob využití tohoto pozemku změněn na Bv (Plochy bydlení - venkovské), s čímž nesouhlasíme a požadujeme navrátit způsob využití pozemku pare. č. 1098/30 na Zs (Plochy zeleně soukromé). V Návrhu ÚP Domanín ve verzi pro společné jednání, květen 2018 byl způsob využití pozemku Zs (Plochy zeleně soukromé) - viz následující výřez z Návrhu ÚP. Výřez z Návrhu ÚP Domanín, květen 2018  Do 12.07.2018 bylo možné podávat k Návrhu ÚP Domanín, květen 2018 připomínky s tím, že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží - viz dále. Výřez z oficiálního webu obce Domanín	Z důvodu, že podatelé nejsou vlastníky pozemku, byla jejich námítka vyhodnocena jako připomínka. Tvorba územního plánu je dynamický proces, tudíž se návrhy pro jednotlivé fáze liší. Předmětná lokalita byla v návrhu pro veřejné projednání na základě účelného využití území scelena do stejného funkčního využití. Obec dala své vyjádření k připomínkám po společném jednání, jejíž součástí byl i požadavek na změnu plochy s rozdílným způsobem využití v této lokalitě. Obec v rámci své samosprávné činnosti a ve vztahu s § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) rozhoduje o pořízení ÚP, schvaluje zadání, uplatňuje případně pokyny pro zpracování ÚP, vydává a schvaluje územní plán atd. Je tedy logické a účelné, že pořizovatel a zpracovatel řeší jednotlivé požadavky

V současné době probíhá projednávání návrhu nového Územního plánu Domanín a jeho Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Do 12.07.2018 mohou k návrhu Územního plánu Domanín a jeho Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území uplatňovat dotčené orgány svá stanoviska, sousední obce a každý své písemné připomínky (k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží).

s určeným zastupitelem, který je následně konzultuje s orgány obce. Zmínovaný dopis obce byl reakcí zastupitelů obce na došlé připomínky ze společného jednání. Z toho důvodu došlo k úpravě v návrhu pro veřejné projednání.

V současné době probíhá projednávání návrhu nového Územního plánu Domanín a jeho Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Do 12.07.2018 mohou k návrhu Územního plánu Domanín a jeho Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území uplatňovat dotčené orgány svá stanoviska, sousední obce a každý své písemné připomínky (k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží)-

Ke změně způsobu využití tohoto pozemku dala připomínku obec Domanín, avšak po termínu 12.07.2018. Obec nechala změnit způsob využití pozemku parc. č. 1098/30 ze Zs (Plochy soukromé zeleně) na Bv (Plochy bydlení - venkovské).

Výřez z Návrhu ÚP Domanín ve verzi pro veřejné projednání, říjen 2020



Se současným hlavním způsobem využitím pozemku parc. č. 1098/30 jako Bv (Plochy bydlení - venkovské) zásadně nesouhlasíme a požadujeme navrátit hlavní způsob využití této plochy jako Zs (Plochy soukromé zeleně).

Jedná se o pruh o šířce asi 12 metrů za naší zahradou a nevidíme důvod, proč by měla být v šířce 12 metrů za naší zahradou povolena výstavba domu. V ulici je jasně daná linie rodinných domů, všechny domy zde již stojí nebo jsou ve fázi výstavby. Zahrady jsou orientované dozadu za rodinnými domy směrem do polí. **Zahrady plní funkci relaxační a jsou jakousi intimní zónou a případná další výstavba za těmito zahradami by tuto funkci zahrad narušila.** Všechny zahrady jsou navíc orientované směrem do luk, do přírody a do volné krajiny a případná výstavba dalších domů za zahradami by jednoznačně narušila postupnou návaznost zahrad směrem do přírody a navíc by zakládala nežádoucí precedens pro další výstavbu v obci Domanín. Je zřejmé, že stejný názor měl i zpracovatel Územního plánu, proto původně navrhl do ÚP způsob využití pozemku parc. č. 1098/30 jako Zs (Plochy zeleně soukromé).

Také podotýkáme, že dotčené pozemky se nachází v území CHKO Třeboňsko a případná výstavba na konci zahrady směrem do volné krajiny by jednoznačně byla nevhodným zásahem do krajinného rázu, který by byl případnou výstavbou narušen. V Plánu péče o CHKO Třeboňsko na období 2018-2027 jsou uvedena mj. tato opatření:

- V rámci územně plánovací činnosti omezovat průnik nové zástavby do volné krajiny.
- Chránit volnou krajinu před pronikáním výstavby.

V neposlední řadě dodáváme, že hlavním způsobem využití parcely 1098/30 jako Zs (Plochy zeleně soukromé) nedojde k znehodnocení pozemku majitelky Anny Roubíkové. Pozemek parc. č. 1098/30 totiž majitelka zakoupila asi za třetinovou cenu za m² než pozemek parc. č. 1086/16, na

Konkrétní umísťování staveb na pozemku je předmětem navazujících stavebních řízení. Umístění stavby podléhá vyhlášce č. 501/2006 Sb. Zároveň v případě navazujících stavebních řízení budou podatele

kterém stejná majitelka staví rodinný dům, a než jsou běžné ceny stavebních pozemků v obci Domanín. Navíc způsob využití pozemku jako Zs (Plochy zeleně soukromé) nevylučuje dle textové části územního plánu výstavbu drobnějších doplňkových staveb.	připomínky, jakožto majitelé sousedního pozemku účastníky řízení, a budou se tudíž moci k případné plánované výstavbě vyjádřit. Správa CHKO Třeboňsko je jedním z dotčených orgánů státní správy, který uplatňuje svá stanoviska k návrhům územního plánu v jednotlivých fázích procesu pořízení územně plánovací dokumentace (např. projednávání zadání ÚP, projednávání návrhu ÚP pro společné jednání, projednávání návrhu ÚP pro veřejné projednání atd..). K předmětné změně návrhu územního plánu pro veřejné projednání oproti návrhu ÚP pro společné jednání neuplatnil dotčený orgán (žádný dotčený orgán) nesouhlas ani negativní stanovisko s předloženým návrhem pozemku p. č. 1098/30 jako plochy bydlení venkovské. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.
--	---

P45) O. D.

Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT

Stanovisko obce Domanín k ÚP Domanín po veřejném projednání ~ leden 2022 Zastupitelstvo obce na svých zasedáních dne 5.10,2021.9.11.2021 a 18.1.2022 přijalo usnesení, která jsou obsažena v tomto souhrnném stanovisku obce. A/ Připomínky <u>č. 1 manž. Ž.</u> Zastupitelstvo obce trvá na svém stanovisku ze 7.9.2018 v bodě 3 o převedení parcel č. 1098/25, 1098/29,1098/30 a 1098/31 z plochy zeleně soukromé na plochu pro bydlení. B/ Námitky	Podání obce Domanín bylo pořizovatelem zahrnuto do vyhodnocení po veřejném projednání jako připomínka. Nicméně předmětné podání je zejména reakcí zastupitelstva obce na doručené námítky a připomínky po veřejném projednání.
--	---

<u>č.1 L. ČR</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním možnosti provozu semenného sadu s oplocením na p. é. 535/7, 535/13. <u>č.2 Ing. H.</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s využitím p. č. 496/15, dle stávajícího ÚPO Domanín, jako plochu veřejné zeleně. <u>č.3 pí M.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace a zařazením p. č. 1583/24 mezi zastavitelné plochy. <u>č.4 manž. M.i</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s ponecháním využití pozemku st. 35 jako zeleň soukromá. <u>č.5 pí S</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním urbanisticky hodnotného prostoru včetně pohledů na štítu domu st. 35 a s vymezením jižní části p. č. 99 na plochu pro bydlení, přičemž severní část této parcely bude ponechána v plochách pro zeleň soukromou. <u>č.6 manž. B.</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s využitím p, c, 496/9,496/16, dle stávajícího ÚPO Domanín, jako plochu veřejné zeleně. <u>č.7 manž. Č.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/23. <u>č.8 manž. K.</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s využitím p. č. 496/14, dle stávajícího ÚPO Domanín, jako plochu veřejné zeleně. <u>č.9 manž. H.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/33, <u>č.10 p. Č.</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním plochy veřejné zeleně na p. č. 494/1 a 494/14 podle návrhu projektanta. <u>č. 11 manž. J.</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním podmínky vyhotovení územní studie v lokalitě Vrchy (Bv-2) a současně souhlasí s jejím zpracováním do 30.4. 2022. <u>č.12 L. s.r.o.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se změnou využití na zastavitelné ploše Z4 - Vrchy. <u>č. 13 p. Č.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/34. <u>č. 14 pí P.</u> Zastupitelstvo obce neschválilo snížení minimální výměry stavební parcely pro p. é. 140/23, 143/2. <u>č. 15 p. P.</u> Vzhledem k tomu, že sjezd ze silnice 11/155 na tento pozemek je možný, zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním plochy veřejné zeleně a plochy pro cyklostezku na p. č. 494/19. <u>č. 16 p. A.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se změnou využití p. č. 810/5, 810/30,810/72 ze zeleně soukromé na plochy smíšené obytné. <u>č. 17 manž. P.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/25. <u>č. 18 p. S.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se snížením minimální výměry stavební parcely pro p. č. 69/1,81/17,1818. <u>č. 19 p. Š.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se změnou využití p. č. 68 a 1636/8 ze zeleně soukromé na plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.	Veškeré změny budou zapracovány do návrhu pro opakované veřejné projednání. V rámci návrhu pro opakované veřejné projednání se následně budou moci všechny dotčené orgány státní správy, osoby i vlastníci k návrhu vyjádřit, tj. uplatnit připomínky, námítky a stanoviska. A1) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění připomínky P44. Viz připomínka P44. B1) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N1. Viz námitka N1. B2) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N2. Viz námitka N2. B3) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N3. Viz námitka N3. B4) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N4. Viz námitka N4. B5) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N5. Viz námitka N5. B6) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N6. Viz námitka N6. B7) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N7. Viz námitka N7. B8) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N8. Viz námitka N8.
--	--

C/ obec D. dále požaduje 1) Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním minimální velikosti parcel pro bydlení čisté v lokalitě Vrchy dle stávajícího ÚPO. 2) Zastupitelstvo obce souhlasí s rozšířením plochy pro cyklostezku nalevo ve směru na Třeboň od sídla obce po počátek zástavby na Vrších. 3) Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním plochy výroby a podnikání v SZ částí obce (p. č. 106 a 107) dle stávajícího ÚPO. 4) Zastupitelstvo obce požaduje zohlednit stávající využití parcel č. 112/3,113/8,443/1 a 443/2 (nová zámečnická dílna) z důvodů posuzování hygienických norem jako celku, spolu se sousedním provozem na p. č. 106 a 107.	B9) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N9. Viz námitka N9. B10) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N10. Viz námitka N10. B11) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N11. Viz námitka N11. B12) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N12. Viz námitka N12. B13) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N13. Viz námitka N13. B14) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N14. Viz námitka N14. B15) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N15. Viz námitka N15. B16) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N16-N18. Viz námitka N16-N18. B17) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N19. Viz námitka N19. B18) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N20. Viz námitka N20. B19) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N21-N22. Viz námitka N21-N22. V rámci diskuse nad doručenými námitkami a
---	--

	připomínkami po veřejném projednání vznikly nové podněty, které zastupitelstvo požaduje zapracovat do návrhu pro opakované veřejné pojednání. C1) Vzhledem k novelizaci stavebního zákona došlo k pozbytí platnosti stavební uzávěry. V lokalitě, kde platila stavební uzávěra, obec v současné době pořizuje územní studii, která byla v současné době rozeslána ke konzultování dotčeným orgánům a veřejnosti. V rámci návrhu této studie je pracováno s regulativem minimální výměry pozemků pro umístění rodinného domu min. 1200 m². Hlavním důvodem je kromě zachování regulativu z původního územního plánu obce i důvod na zachování určité koncepce rozvoje území v návaznosti na budoucí výstavbu lázní LAVANA, kdy je žádoucí umožnit výstavbu rodinných domů s větším podílem zeleně, větším prostorem zahrad na pozemcích a nezahušťovat zástavbu rodinných domů. VYHODNOCENÍ: Na základě výše uvedeného bude v této části vyhověno. C2) Veřejně prospěšná stavba DI-1 bude rozšířena nalevo ve směru od sídla po počátek zástavby na Vrších.: Z důvodu neexistence konkrétní projektové dokumentace, jež by záměr konkrétně umisťovala, považujeme za vhodné rozšířit VPS DI-1 i na levou stranu, a to hlavně z principu
--	---

	budoucích opatření/rezerv (vedení trasy, pozemková vypořádání atd...). VPS je vymezována hlavně z důvodu řešení bezpečnosti, protože komunikace z Domanína do Třeboně je významně využívána cyklisty a místními obyvateli. Dochází zde ke střetům s automobilovou dopravou a následným nehodám, v rámci nichž dochází i ke zraněním osob. VYHODNOCENÍ: Na základě výše uvedeného bude v této části vyhověno C3) Ve stávajícím ÚPO jsou pozemky ve funkčním využití „Výroba a podnikání“. V minulosti zde byla povolena a zkolaudována zámečnická dílna, historicky na předmětných pozemcích probíhala výroba, někdy i s vyšší hlukovou zátěží. Vzhledem k potvrzení skutečného stavu a z důvodů, že je na předmětných pozemcích firma zabývající se zámečnickou výrobou bude potvrzen skutečný stav ve formě převedení z původně navrhovaných ploch smíšených obytných na plochy s rozdílným způsobem využití (dle návrhu zpracovatele), které budou respektovat původně vymezené plochy výroby a podnikání v ÚPO z roku 2006. VYHODNOCENÍ: Na základě výše uvedeného bude v této části vyhověno. C4) V sousedství staré dílny byla vybudována, povolena a zkolaudována nová dílna se stejným
--	--

	využitím a posuzována jako jeden funkční celek. Vzhledem k potvrzení skutečného stavu a návaznosti na „starý“ vedlejší areál (defacto jedna firma) budou předmětné pozemky změněny z plochy smíšené obytné na plochy s rozdílným způsobem využití (dle návrhu zpracovatele), které budou respektovat původně vymezené plochy výroby a podnikání v ÚPO z roku 2006. VYHODNOCENÍ: Na základě výše uvedeného bude v této části vyhověno.
P46) O. D. (p. č. 487/8)	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
Obec Domanín tímto podává připomínku k návrhu Územního plánu Domanín, verzi pro veřejné projednání, a to na základě usnesení Zastupitelstva obce Domanín č. 10a/34/2025 ze dne 19.8.2025. Připomínku dáváme k návrhu funkčního využití části pozemku p. č. 487/8 v k. ú. Domanín u Třeboně jako plochy "rekreace – hromadná". Funkční využití požadujeme změnit na „veřejná zeleň“. Jedná se o plochu, která se nachází v bezprostřední blízkosti národní kulturní památky kostela sv. Jiljí se hřbitovem. Jde o pietní místo s významnou historickou hodnotou a vnímáme jako nevhodné a nedůstojné využívat okolní plochy rekreace. V současné době se na místě nachází zeleň. Plocha, pro kterou požadujeme změnu funkčního využití, je vyznačena v mapě v příloze.	Předmětný pozemek je dle evidence KN druhem pozemku ostatní plocha. Dle aktuálně platné územně plánovací dokumentace se nachází zejména v ploše s funkčním využitím „zeleň veřejná, parky, hřbitov“. Vzhledem k charakteru území, především těsné návaznosti na pietní místo hřbitova bude předmětná část pozemku p. č. 487/8 převedena do ploch pro veřejnou zeleň. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.



Poučení:

Proti územnímu plánu Domanín vydanému 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 výroku územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

„otisk razítka obce“

.....
Ing. Jaroslava Žemličková
starostka obce

.....
Zdeněk Neumann
místostarosta obce