

NÁVRH NA VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMANÍN

Usnesení zastupitelstva č. 14/46/2026

ze dne 15. 9. 2026

- I. Zastupitelstvo obce Domanín **bere na vědomí** důvodovou zprávu pořizovatele o pořizování územního plánu Domanín.

Zastupitelstvo obce Domanín **rozhoduje o vznesených námitkách** k návrhu územního plánu Domanín na základě návrhu rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, následovně:

N1. Lesy České republiky, s. p., Lesní správa Třeboň
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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N2. Ing. Pavel Hrubec
pozemek p. č. 496/15 k. ú. Domanín
Text námítky: 1. Jsem vlastníkem pozemku pare. 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 věčné 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 nejúrodnějších 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N3. Eva Makovičková

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 námítce: 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 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.

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 vlastníkovu 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 námítce, se v procesu pořízení územního plánování nepodává. O námítkách rozhoduje zastupitelstvo obce při schvalování a vydávání územního plánu. Rozhodnutí o námítkách je součástí odůvodnění územní 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 námítce vyhovět.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N4. Vladimír Macek a Marie Macková
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 námitce: 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 infrastruktura 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 námitce vyhověno (nebude změněno funkční využití).

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N5. Simona Schiesslová
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 štít domu st. 35 a parcelu č. 99 vrátit ze Zs na plochu pro bydlení.
Rozhodnutí o námitce: 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 námitce částečně vyhověno.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N6. Ing. Leo Bayer a Jana Bayerová

pozemek p. č. 496/9 a p. č. 496/16 k. ú. Domanín

1. Jsme vlastníky pozemku parc. 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 věčné 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) trvá 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

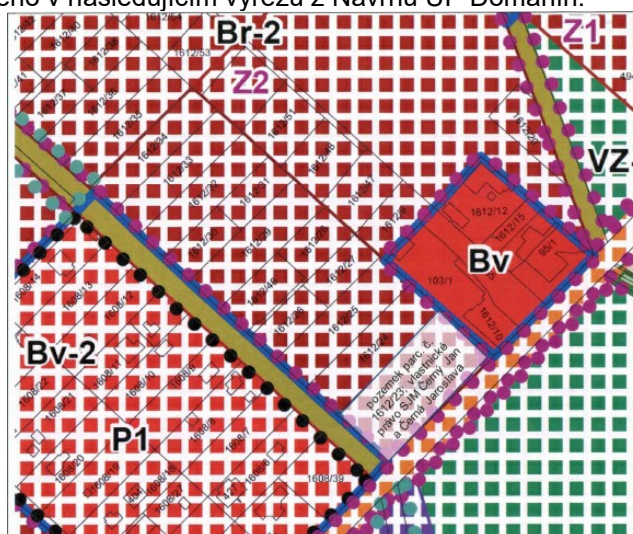
N7. Jan Černý a Jaroslava Černá

pozemek p. č. 1612/23 k. ú. Domanín

Text námítky:

Námítka k podmínce, která umožňuje výstavbu v proluce v lokalitě Vrchy (Z2, Br-2) až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu

Námítku 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 Jílovice

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 nadřízenými 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 8

proti: 0

zdržel se: 1

N8. Ing. Augustin Kotil a RNDr. Libuše Kotilová

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 nereflektuje 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 zeleně 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N9. Ing. Miroslava Hořejší a Jiřina Hořejší

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 nevymezený zemědělský 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N10. Jiří Čermák

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.

HLASOVÁNÍ

pro: 8

proti: 0

zdržel se: 1

N11. Ing. František Janda a Hana Jandová

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 námitce: 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 námitce 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 neznámá, 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 nevyklučuje. Stavební úpravy typu přístavby, nástavby aj. budou umožněny až na základě schválené územní studie.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N12. Ludvík s. r. o., zastoupený jednatelem Ing. Augustinem Kotilem

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 námítce: 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 LUDVÍK spol. s r. o. (vlastník stavebních pozemků). V případě realizace stavby „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda“, na níž bylo vydáno 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 námitce vyhověno 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 vyhověno 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N13. Marek Čech

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 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. 1612/34 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 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N14. Ivana Podoláková
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 námítce: 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 námítce vyhověno.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N15. Jiří Podolák
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 námítce: 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N16. Ing. arch. et. Ing. Jiří Adámek 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N17. Ing. arch. et. Ing. Jiří Adánek Ph. D. (totožné s N16)

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 námítka 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 zaplacené, 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N18. Ing. arch. et. Ing. Jiří Adámek 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 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	zahradu	- 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N19. JUDr. Vladimír Pešek a Božena Pešková

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 nevyomezený zemědělský 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 námítce: **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 Třebořsko 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 rozporů (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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N20. Miroslav Srba

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 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 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 námitce vyhověno.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N21. Vladimír Šírek

pozemky p. č. 68 a p. č. 1636/8 k. ú. Domanín

Věc: Připomínka k územnímu plánu

Vážený,

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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

N22. Vladimír Šírek (totožné s N21)

pozemky p. č. 68 a p. č. 1636/8 k. ú. Domanín

Věc: Připomínka k územnímu plánu

Vážený,

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 návěsného prostoru.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

- III. Zastupitelstvo obce Domanín **schvaluje vypořádání připomínek**, které byly uplatněny během lhůty dle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád v platném znění, k návrhu územního plánu Domanín, na základě návrhu vyhodnocení připomínek a jejich odůvodnění takto:

PŘIPOMÍNKY dle § 50 stavebního zákona	
P1) Jarmila Tobolková (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 blokovan 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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P2) Advokátní kancelář Konečný s. r. o. – zastupující Magdalénu Štichovou, Šmeralova 88, 379 01 Třeboň (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 považují 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, 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:	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. Regulativ výměry stavebního pozemku se v návrhu pro veřejné projednání snížil na 2.000 m², což dokresluje venkovskou atmosféru obce. Podíl zeleně na stavebním pozemku zůstane 60 %. Zastavěnost 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

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 zeleň v ploše Z5 K těmto nově stanoveným podmínkám vyslovuje moje klientka připomínky, které odůvodňuje takto: 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 zeleň 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, nechť 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, nechť 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.	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 potencionálních obyvatel. - Vzrostlá zeleň v předmětné lokalitě má estetickou a ekologickou hodnotu pro území sídla. Vzrostlá zeleň 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 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.
HLASOVÁNÍ pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P3) Eduard Janát (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.	Předmětné pozemky (vyjma p. č. 1612/54) jsou součástí ploch

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.

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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P4) Milan Janát (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 a zmaření investice, která byla provedena v souladu s platným územním plánem.

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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P5) E+M Janát 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P6) Dvořák Karel a Dvořáková Věra; Dvořáková Marie (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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P7) LUDVÍK 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.
- 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.

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 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

Ad 2) Předmětné pozemky jsou převážně součástí plochy VZ-3, kde jsou dle funkčního využití přípustné jak vodní útvary, tak technická infrastruktura.

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.	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).	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, vodních útvarů, technické infrastruktury obecního významu atd... Z výše uvedeného vyplývá, že tato skutečnost je v návrhu zohledněna.
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 navrhovat 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 rozporuplné desítky hektarů pozemků, má tato skutečnost na zpracování zprávy značný vliv.	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 nerozpорије souhlas s vynětím ze ZPF).
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.	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.
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	Ad 6) Územní rozhodnutí je platné a podmínka pořízení územní studie se na něj nevztahuje. Tzn., pokud bude

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.	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.
HLASOVÁNÍ pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P8) LAVANA a. s. (p. č. 1608/1)	
Vyhodnocení připomínky: částečně VYHOVĚT	
Jsmo 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; navrhuje se 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. 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.	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 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“ sídelního 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

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 LAVANA 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.	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“ treboňských“. 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.
HLASOVÁNÍ pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	

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 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.

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 dostatečnou 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 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 neznamena nutnost převedení předmětného pozemku na pozemek určený územním plánem k výstavbě objektů pro bydlení.

Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P10) LAVANA a. s. (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 dostatečnou 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 neznamena nutnost převedení předmětného pozemku na pozemek určený územním plánem k výstavbě objektů pro bydlení.

		Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		
P11) Ing. František Hrubec (p. č. 496/15)		
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT		
1. Jsem vlastníkem pozemku p. 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 věčné 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 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 dostatečnou 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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P12) Ing. Leo Bayer, Jana Bayerová (p. č. 496/16 a p. č. 496/9)	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
1. Jsme vlastníky pozemku parc. 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 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.	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.

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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		
P13) Hana Neubauerová (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		
P14) Luboš Mičák (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 zpracování tohoto záměru do Územního plánu obce Domanín.		Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu (agentury ochrany přírody a krajiny) nebude na předmětných pozemcích zpracována 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 nějž 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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		
P15) Josef Pouzar, MVDr. Veronika Pouzarová (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		

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 nepřijatelný 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 určených 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 námitky.

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. Námítky 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P17) Mgr. Kristýna Červinková Poesová, 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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		
P18) Jiří Podolák (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		

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 jasně definované stavební činnosti např. doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9

proti: 0

zdržel se: 0

P20) Jana Marinková (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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P21) Jan Čábel (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 m ² (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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P22) Miroslav Tobolka a Jarmila Tobolková (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	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

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.	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.
--	--

HLASOVÁNÍ

pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0

P23) Jan Čábel (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.

HLASOVÁNÍ

pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0

P24) Ing. Eliška Kolářová (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 7 proti: 1 zdržel se: 1		
P25) Marek Čech, Dana Čechová a Jiří Čech (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 7 proti: 1 zdržel se: 1		
P26) Eva a Vlastimil Němcovi (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 7 proti: 1 zdržel se: 1		
P27) Jiří Hadrava (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.
HLASOVÁNÍ		
pro: 7 proti: 1 zdržel se: 1		

P28) Jiří Hadrava (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 mohu 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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 7 proti: 1 zdržel se: 1	
P29) Jana Vosyková (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 m² a další regulativy. V návrhu pro veřejné projednání byla snížena výměra stavebního pozemku pro umístění rodinného domu na min. 2 000 m². Konkrétní řešení parcelace bude předmětem územní studie. Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P30) PhDr. Helena Antošová (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 územní studie). Na základě výše uvedeného bude připomínce vyhověno.

HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P31) BIO TOP s. r. o. – Petra Caltová (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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P32) BIO TOP s. r. o. – Petra Caltová (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.
HLASOVÁNÍ	
pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0	
P33) – P36) Ing. arch. et Ing. Jiří Adámek, 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.	



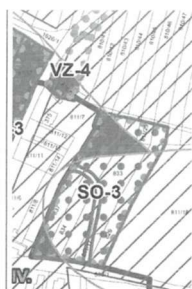
Ve výkrese: „UP_Domanin-hlavni_vykres_SJ“
Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.

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.



Ve výkrese: „UP_Domanin-koordinacni_vykres_SJ“
Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.

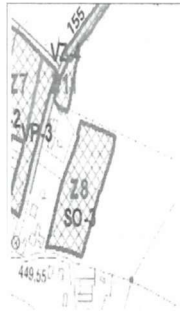


Ve výkrese: „UP_Domanin-vykres_predpokladanych_zaboru_SJ“
Na mé p. č. 810/5 je navržena Z11, VZ-4. S tímto návrhem zásadně nesouhlasím.



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 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. Zahnutím 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.
HLASOVÁNÍ pro: 9 proti: 0 zdržel se: 0		
P37) Jiří Čermák (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.
--	--

HLASOVÁNÍ

pro: 8 proti: 0 zdržel se: 1

P38) Jan Černý a Jaroslava Černá (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. Přímo 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 7 proti: 0 zdržel se: 2

P39) Jan Čábel (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

Daný pozemek se nachází v západní části správního území obce Domanín, kde se terén zdvíhá do menšího vršku,

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.	otevívá 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.
HLASOVÁNÍ pro: 8 proti: 0 zdržel se: 0	
P40) Simona Schiesslová (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.
HLASOVÁNÍ pro: 8 proti: 0 zdržel se: 0	

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 tvoří 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*“.

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.

HLASOVÁNÍ

pro: 7 proti: 0 zdržel se: 1

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.

HLASOVÁNÍ

pro: 8

proti: 0

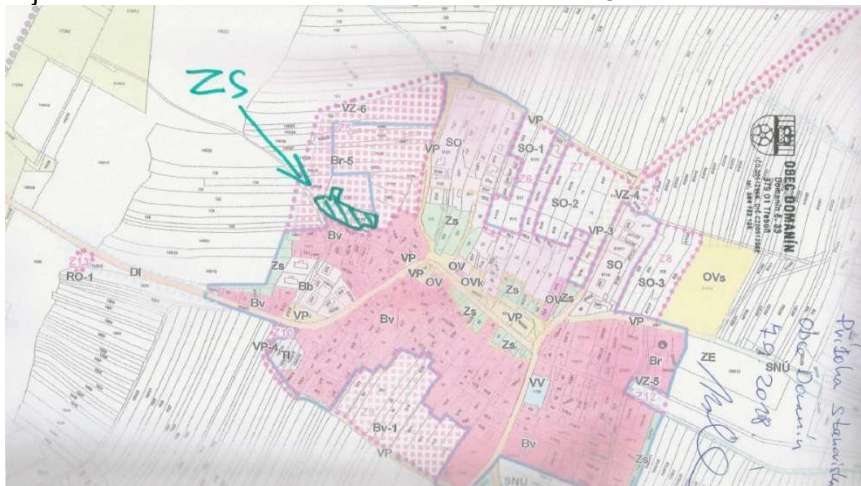
zdržel se: 0

P43) Obec Domanín

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 zeleň 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 návesní rybník – viz přiložená 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 8

proti: 0

zdržel se: 0

PŘÍPOMÍNKY dle § 52 stavebního zákona

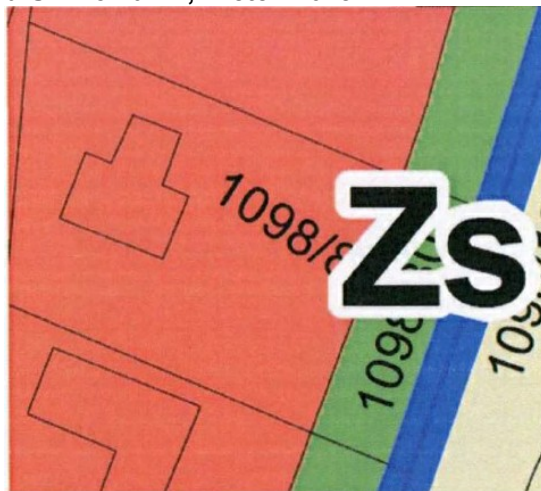
P44) Ing. Jaroslava Žemličková a Bc. Dušan Žemlička (p. č. 1098/30)

Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT

Námitku podáváme ke změně způsobu využití pozemku parc. č. 1098/30 (majitelka Anna Roubíková). 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

V současné době probíhá projednávání návrhu nového Územního plánu Domanín a jeho 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, so každý své písemné připomínky (k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží).

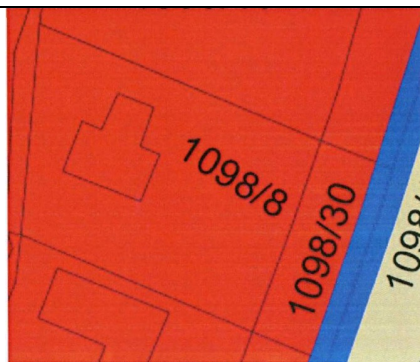
V současné době probíhá projednávání návrhu nového Územního plánu Domanín a jeho Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Do 12.07.2018 mohou k návrhu Územního plánu Domanín a jeho Vyhodnocení na udržitelný rozvoj území uplatňovat dotčené orgány svá stanoviska, sousední obce a každý své písemné 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

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 s určeným zastupitelem, který je následně konzultuje s orgány obce. Zmiňovaný dopis obce byl reakcí zastupitelů obce na došlé připomínky ze společného jednání. Z toho důvodu došlo k úpravě v návrhu pro veřejné projednání.



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 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.**

Konkrétní umístování staveb na pozemku je předmětem navazujících stavebních řízení. Umístění stavby podléhá vyhlášce č. 501/2006 Sb. Zároveň v případě navazujících stavebních řízení budou podatele 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 jednání atd..).

K předmětné změně návrhu územního plánu pro veřejné jednání 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.

HLASOVÁNÍ

pro: 7

proti: 0

zdržel se: 1

P45) Obec Domanín

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

č. 1 manž. Zemličkových

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.

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 zeleň soukromá na plochu pro bydlení. <u>B/ Námitky</u> <u>č.1 Lesy ČR</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním možnosti provozu semenného sadu s oplocením na p. é. 535/7, 535/13. <u>č.2 Ing. Hrubec</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s využitím p. č. 496/15, dle stávajícího ÚPO Domanín, jako plochu veřejné zeleně. <u>č.3 pí Makovičková</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace a zařazením p. č. 1583/24 mezi zastavitelné plochy. <u>č.4 manž. Mackovi</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s ponecháním využití pozemku st. 35 jako zeleň soukromá. <u>č.5 pí Schiesselová</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním urbanisticky hodnotného prostoru včetně pohledů na štít 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. Bayerovi</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s využitím p. c, 496/9, 496/16, dle stávajícího ÚPO Domanín, jako plochu veřejné zeleně. <u>č.7 manž. Černých</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/23. <u>č.8 manž. Kotilovi</u> Zastupitelstvo obce souhlasí s využitím p. č. 496/14, dle stávajícího ÚPO Domanín, jako plochu veřejné zeleně. <u>č.9 manž. Hořejší</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/33, <u>č.10 p. Čermák</u> Zastupitelstvo obce souhlasí se zachováním plochy veřejné zeleně na p. č. 494/1 a 494/14 podle návrhu projektanta. <u>č. 11 manž. Jandovi</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 Ludvík s.r.o.</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se změnou využití na zastavitelné ploše Z4 - Vrchy. <u>č. 13 p. Čech</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/34. <u>č. 14 pí Podoláková</u> Zastupitelstvo obce neschválilo snížení minimální výměry stavební parcely pro p. č. 140/23, 143/2. <u>č. 15 p. Podolák</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. Adámek</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. Peškovi</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se zrušením etapizace pro p. č. 1612/25. <u>č. 18 p. Srba</u> Zastupitelstvo obce nesouhlasí se snížením minimální výměry stavební parcely pro p. č. 69/1, 81/17, 1818. <u>č. 19 p. Šírek</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, námitky a stanoviska. A1) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění připomínky P44. Viz připomínka P44. B1) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N1. Viz námitka N1. B2) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N2. Viz námitka N2. B3) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N3. Viz námitka N3. B4) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N4. Viz námitka N4. B5) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N5. Viz námitka N5. B6) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N6. Viz námitka N6. B7) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N7. Viz námitka N7. B8) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námitky N8. Viz námitka N8. 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.
--	---

C/ obec Domanín 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.	B13) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N13. Viz námitka N13. B14) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N14. Viz námitka N14. B15) Bude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N15. Viz námitka N15. B16) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítek N16-N18. Viz námitka N16-N18. B17) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N19. Viz námitka N19. B18) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N20. Viz námitka N20. B19) Nebude vyhověno na základě vyhodnocení a odůvodnění námítky N21-N22. Viz námitka N21-N22. V rámci diskuse nad doručenými námitkami a připomínkami po veřejném projednání vznikly nové podněty, které zastupitelstvo požaduje zpracovat 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 umísťovala, 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 vymežována 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.
HLASOVÁNÍ pro: 8 proti: 0 zdržel se: 0	

P46) Obec Domanín (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.

HLASOVÁNÍ

pro: 8

proti: 0

zdržel se: 0

- IV. Zastupitelstvo obce Domanín **souhlasí** s předloženým návrhem územního plánu Domanín a **vydává**, v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“), v souladu s § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, podle ustanovení § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a dále podle ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, Územní plán Domanín, jako opatření obecné povahy po předchozím ověření jeho souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

HLASOVÁNÍ

pro: 8

proti: 0

zdržel se: 0

- V. Zastupitelstvo obce Domanín **bere na vědomí** ukončení platnosti Územního plánu obce Domanín dnem nabytí účinnosti nového Územního plánu Domanín.