

# změna č. 1 územního plánu obce Majdalena

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Majdalena</b>	datum nabytí účinnosti:
Pořizovatel: <b>Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu</b> oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Miroslav Roubal</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL	
 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	
datum vyhotovení: <b>říjen 2016</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo pare:	

# **Obec Majdalena**

Zastupitelstvo obce Majdalena příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

**v y d á v á**

## **změnu č. 1 územního plánu obce Majdalena**

# I. Obsah změny územního plánu obce

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

a)	<b>vymezení zastavěného území</b> .....	5
b)	<b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b> .....	5
	b) 1. základní koncepce rozvoje území obce.....	5
	b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území .....	5
c)	<b>urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b> .....	5
	c) 1. urbanistická koncepce.....	5
	c) 2. vymezení zastavitelných ploch.....	6
	c) 3. vymezení ploch přestavby .....	11
	c) 4. vymezení systému sídelní zeleně.....	11
d)	<b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b> .....	11
	d) 1. koncepce dopravní infrastruktury .....	11
	d) 2. koncepce technické infrastruktury .....	11
	d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura) .....	11
	d) 4. koncepce veřejných prostranství .....	11
e)	<b>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.</b> .....	12
	e) 1. koncepce uspořádání krajiny .....	12
	e) 2. územní systém ekologické stability.....	12
	e) 3. prostupnost krajiny.....	12
	e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi.....	12
	e) 5. rekreace.....	12
	e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin .....	12
	e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny .....	12
f)	<b>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b> .....	13
g)	<b>vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b> .....	19
	g) 1. veřejně prospěšné stavby .....	19

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

.....	19
g) 2. veřejně prospěšné opatření.....	19
Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.....	19
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	19
g) 4. plochy pro asanaci.....	19
<b>h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</b> .....	<b>19</b>
h) 1. veřejně prospěšné stavby .....	19
h) 2. veřejné prostranství .....	19
<b>i) stanovení kompenzačních opatření .....</b>	<b>19</b>
<b>j) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části.....</b>	<b>20</b>

## 2) **Grafická část** změny územního plánu obce obsahuje:

- |  |            |
|--|------------|
| a) výkres základního členění území v měřítku | 1 : 5 000, |
| b) hlavní výkres v měřítku                   | 1 : 5 000. |

## **a) vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území se změnou č. 1 územního plánu obce Majdalena (dále též jen „změna“) nemění.

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

### **b) 1. základní koncepce rozvoje území obce**

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění. Dochází pouze k doplnění několika zastavitelných ploch pro bydlení, dohromady umožňující výstavbu cca 7 rodinných domů. Dále pak dochází k transformaci ploch občanského vybavení v zastavěném území na plochy smíšené obytné a ploch zeleně na plochy bydlení.

### **b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění. Hodnoty území zůstávají shodné dle jejich vymezení v územním plánu obce, tyto hodnoty, zejména hodnoty přírodní a kulturní jsou zachovány a respektovány. Rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby nedošlo k degradaci kulturní, přírodní a historické hodnoty Rožmberská rybníční soustava. Všechny exponované plochy, které mají vliv na přírodní a kulturní hodnoty území jsou doplněny plochami veřejné a soukromé zeleně.

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

### **c) 1. urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu obce se nemění. Dochází pouze k doplnění stávající koncepce sídlení struktury a s tím spojené vymezení doplňkové sídlení zeleně.

**c) 2. vymezení zastavitelných ploch**

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	určující způsob využití plochy	hlavní podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z1 (B-1; VP-1)	plochy bydlení	LOKALITA BYLA VYPUŠTĚNA		
Z2 (B-2; VP-2)	plochy bydlení	LOKALITA BYLA VYPUŠTĚNA		
Z3 (B-3)	plochy bydlení	LOKALITA BYLA VYPUŠTĚNA		
Z4 (B-4)	plochy bydlení	LOKALITA BYLA VYPUŠTĚNA		
Z5 (B-5)	plochy bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>umístit maximálně dvě stavby hlavní v souladu s podmínkami využití území pro plochy bydlení, maximálně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím</li> <li>nová zástavba musí dodržet stavební čaru<sup>1</sup> stávající zástavby a stavby musí respektovat typ zástavby okrajové části sídla</li> <li>stavební záměry, které mají charakter chráněného venkovního prostoru nebo chráněného venkovního prostoru staveb, mohou být umístěny v blízkosti zdrojů negativních vlivů zatěžujících okolí např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením, pouze pokud nebudou překročeny hygienické limity</li> <li>dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace</li> </ul>	NE	NE

---

Z6 (B-6; VP-3)	plochy bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umístit maximálně jednu stavbu hlavní v souladu s podmínkami využití území pro plochy bydlení, maximálně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím</li> <li>• nová zástavba musí respektovat typ zástavby v okrajové části sídla v návaznosti na přírodní a kulturní hodnotu Zlatou stoku a lokální biokoridor Zlatá stoka 2</li> <li>• zachovat cca 20m pás veřejného prostranství, na kterém nelze umístit stavební záměry, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy veřejných prostranství, zejména oplocení</li> <li>• dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace</li> </ul>	NE	NE
Z7 (B-7; ZS-1)	plochy bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umístit pouze jednu stavbu hlavní v souladu s podmínkami využití území pro plochy bydlení, maximálně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím</li> <li>• nová zástavba musí respektovat rozvolněný typ dvorcové zástavby v návaznosti na významný krajinný prvek ze zákona - les, aby utvořila harmonický celek v souladu s charakterem území <sup>1)</sup></li> <li>• zachovat pás soukromé zeleně v souběhu s ochranným pásmem vedení vysokého napětí a alespoň 25m vzdáleností od hranice lesa, na kterém nelze umístit stavební záměry, které by byly v rozporu s hlavním využitím ploch zeleně soukromé</li> <li>• nenarušit meliorační systém odvodnění zemědělských pozemků</li> <li>• dopravní napojení řešit ze stávající účelové komunikace vedoucí po severní straně zastavitelné plochy</li> </ul>	NE	NE
Z8 (B-8; ZS-2)	plochy bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umístit maximálně dvě stavby hlavní v souladu s podmínkami využití území pro plochy bydlení, maximálně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím</li> <li>• nová zástavba musí respektovat typ zástavby oboustranně zastavované místní komunikace v okrajové části sídla</li> <li>• zachovat pás soukromé zeleně v souběhu s ochranným pásmem železniční dráhy oddělující funkci bydlení od negativních vlivů z technické a dopravní infrastruktury</li> <li>• stavební záměry, které mají charakter chráněného venkovního prostoru nebo chráněného venkovního prostoru staveb, mohou být umístěny v blízkosti zdrojů negativních vlivů zatěžujících okolí např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením, pouze pokud nebudou překročeny hygienické limity</li> <li>• dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace</li> </ul>	NE	NE



Z9 (B-9)	plochy bydlení	LOKALITA BYLA VYPUŠTĚNA		
Z10 (SO-1)	plochy smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stavební záměry, které mají charakter chráněného venkovního prostoru nebo chráněného venkovního prostoru staveb, mohou být umístěny v blízkosti zdrojů negativních vlivů zatěžující okolí např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením, pouze pokud nebudou překročeny hygienické limity</li> <li>• dopravní napojení řešit ze silnice I/24</li> </ul>	NE	NE
Z11 (B-10; VP-4)	plochy bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umístit pouze jednu stavbu hlavní v souladu s podmínkami využití území pro plochy bydlení, maximálně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím</li> <li>• nová zástavba bude ctít okolní prostředí, zejména návaznost na nemovitou národní kulturní památku Zlatá stoka;</li> <li>• zachovat cca 10m pás veřejného prostranství, na kterém nelze umístit stavební záměry, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy veřejných prostranství, zejména oplocení</li> <li>• dopravní napojení řešit ze stávajícího sjezdu ze silnice I/24</li> </ul>	NE	NE
Z12 (B-11; VP-5; VP-7)	plochy bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umístit maximálně dvě stavby hlavní v souladu s podmínkami využití území pro plochy bydlení, maximálně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím</li> <li>• nová zástavba bude ctít okolní prostředí, zejména návaznost na nemovitou národní kulturní památku Zlatá stoka, kde je vymezen cca 10m pás zeleně soukromé v partiích břehových porostů stoky, jenž nelze zastavět stavbou hlavní</li> <li>• zachovat pás veřejného prostranství se stávající vzrostlou zelení při silnici I/24 a Zlaté stoce, na kterém nelze umístit stavební záměry, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy veřejných prostranství, zejména oplocení</li> <li>• dopravní napojení řešit ze stávajícího sjezdu ze silnice I/24</li> <li>• stavební záměry, které mají charakter chráněného venkovního prostoru nebo chráněného venkovního prostoru staveb, mohou být umístěny v blízkosti zdrojů negativních vlivů zatěžující okolí např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením, pouze pokud nebudou překročeny hygienické limity</li> </ul>	NE	NE
Z13 (B-12; VP-6; ZE)	plochy bydlení	LOKALITA BYLA VYPUŠTĚNA		

Z14 (ZS-4)	plochy zeleně soukromé	<ul style="list-style-type: none"> <li>nejsou stanoveny</li> </ul>	NE	NE
---------------	------------------------------	--	----	----

\*) dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

1) pojem vysvětlen v kapitole j) odůvodnění opatření obecné povahy

### **c) 3. vymezení ploch přestavby**

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

### **c) 4. vymezení systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně je změnou doplněn tak, aby byly zachovány zejména stávající přírodní hodnoty a kulturní hodnoty v podobě nezastavitelných pruhů veřejné a soukromé zeleně při Zlaté stoce a v prostoru předzahrádek budoucích staveb pro bydlení.

## **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **d) 1. koncepce dopravní infrastruktury**

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou výrazně nemění. Plochy bydlení jsou napojeny ze stávajících místních komunikací.

### **d) 2. koncepce technické infrastruktury**

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena. Plochy lze napojit na stávající technickou infrastrukturu.

### **d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

Koncepce občanského vybavení náležejícího do veřejné infrastruktury není změnou dotčena.

### **d) 4. koncepce veřejných prostranství**

Koncepce veřejných prostranství je doplněna vymezenými plochami veřejných prostranství v prostorách předzahrádek budoucích staveb pro bydlení. Dále došlo k vymezení plochy veřejného prostranství při silnici I/24 u fotbalového hřiště, kde je nutno zachovat stávající pás vzrostlé zeleně a alej při pěší komunikaci při ústí silnice II/153 do I/24. Doplněno bylo také veřejné prostranství u Zlaté stoky.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

**e) 1. koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

**e) 2. územní systém ekologické stability**

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen. Zastavitelné plochy, které sousedí s prvky územního systému ekologické stability, jsou vhodně doplněny veřejnou či soukromou zelení tak, aby co nejméně docházelo k ovlivnění funkcí stávajícího územního systému ekologické stability.

**e) 3. prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

**e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi nejsou změnou navržena.

**e) 5. rekreace**

Rekreace není změnou dotčena.

**e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin**

Dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčeno.

**e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

## Plochy bydlení - B

### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, kde dochází k prolínání bydlení s dalšími činnostmi zejména zemědělstvím, nerušící výrobou a službami.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

### Přípustné využití

- bydlení – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí a s možností chovu zvířectva pro vlastní potřebu – samozásobitelství<sup>1)</sup>
- **podnikatelská činnost** charakteru drobná, např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin, kadeřnictví, zahradnictví, rehabilitační služby), obchodní činnosti místního významu (v rámci obce) do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hostinská činnost a stravování doplňující bydlení
- **občanské vybavení**, které je slučitelné s bydlením:
  - patřící do veřejné infrastruktury (např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)
  - tělovýchova a sport (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště) bez vlastního zázemí
  - ubytování jako doplňková funkce, např. v rámci staveb pro bydlení, rodinných domů, zemědělských usedlostí
  - administrativní - správa a řízení (např. kanceláře)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, vodovody, doprava v klidu, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad, energetická a komunikační vedení,) anebo místního významu v rámci obce

### **Podmíněně přípustné využití**

- **podnikatelská činnost** zejména řemeslného charakteru, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, sklenářství a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území
- **zemědělství - chov zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, a skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat (např. čerpací stanice pohonných hmot, doprava v klidu pro nákladní automobily, výrobní haly)
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zařízení a stavby typu mobilních domů
- podnikatelská činnost mimo přípustné a podmíněně přípustné využití
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- respektovat charakter a strukturu původní zástavby
- pro nové výsadby zeleně přednostně užívat původní druhy dřevin

# Plochy smíšené obytné - SO

## Charakteristika ploch

V těchto plochách není účelné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v těchto plochách.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

## Přípustné využití

- bydlení – zejména formou rodinných či bytových domů s možností odpovídajícího zázemí, včetně nových staveb pro bydlení
- občanské **vybavení**:
  - obchodní prodej, služby, stravování
  - stavby se shromažďovacím prostorem
  - ubytování penzion, hotel, motel
  - administrativa – správa a řízení (např. kanceláře)
  - patřící do veřejné infrastruktury (např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)
  - tělovýchova a sport (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště) bez vlastního zázemí
- podnikatelská **činnost** charakteru drobná, např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin, kadeřnictví, zahradnictví, rehabilitační služby), obchodní činnosti místního významu (v rámci obce) do velikosti 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- veřejná **prostranství**
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- drobná **architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- dopravní a **technická infrastruktura** související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, vodovody, doprava v klidu, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad, energetická a komunikační vedení,) anebo místního významu v rámci obce

## Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská **činnost** zejména řemeslného charakteru, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, sklenářství a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a

půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

- zemědělství - **chov zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, a skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo významně narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat (např. čerpací stanice pohonných hmot, pneuservis, doprava v klidu pro nákladní automobily, výrobní haly)
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- podnikatelská činnost mimo přípustné a podmíněně přípustné využití
- zařízení a stavby typu mobilních domů
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### **Stanovení podmínek prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- respektovat charakter a strukturu původní zástavby
- pro nové výsadby zeleně přednostně užívat původní druhy dřevin



# Plochy veřejných prostranství - VP

## Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností. Prolíná se v nich jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

## Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství** typu kaplí, kapliček, kostelíků, kostelů, hasičských zbrojnic, historických kováren apod., dále drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu
- zeleň
- vodní toky a plochy včetně retenčních a požárních nádrží
- veřejně přístupná hřiště včetně dětských hřišť
- 
- dopravní a technická infrastruktura (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)
- odstavná a parkovací stání

## Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo hlavní využití plochy, zejména stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže, dílny, hromadná parkoviště a odstavná stání), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem umístování staveb a zařízení mimo přípustné
- zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování
- zařízení a stavby typu mobilních domů
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

# Plochy zeleně soukromé - ZS

## Charakteristika ploch

Jedná se o soukromou zeleň zahrad, na kterých nelze umisťovat zejména stavby pro bydlení.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

## Přípustné využití

- užitkové zahrady, sady apod.
- oplocení
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- zeleň

## Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad, energetická a komunikační vedení,) anebo místního významu v rámci obce, za podmínky, že neztíží a neznemožní hlavní využití
- **stavební záměry související s využitím zahrad** pro samozásobitelské využití jako jsou skleníky, pergoly, bazény apod. za podmínky, že nenaruší hodnoty území

## Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo hlavní využití plochy, zejména stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže, dílny, hromadná parkoviště a odstavná stání), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem umisťování staveb
- zařízení a stavby typu mobilních domů
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**g) 1. veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

**g) 2. veřejně prospěšné opatření**

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.

**g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

**g) 4. plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

**h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**h) 2. veřejné prostranství**

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezena.

**i) stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**j) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) změny územního plánu obce 10 (20)

Počet výkresů k ní připojené grafické části 2

# odůvodnění změny č. 1 územního plánu obce Majdalena

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

- a) **postup při pořízení územního plánu** ..... 23
- b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** ..... 25
  - b) 1. **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje** ..... 25
  - b) 2. **vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem** ..... 26
  - b) 3. **koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území** ..... 29
- c) **vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**.. 30
- d) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** ..... 30
- e) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů** ..... 32
- f) **vyhodnocení splnění požadavků zadání** ..... 47
- g) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí** ..... 47
- h) **stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5** ..... 48
- i) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** ..... 48
- j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** ..... 49
- k) **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** ..... 57
- l) **výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení** ..... 61
- m) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa** ..... 62
  - m) 1. **údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení** ..... 63
  - m) 2. **údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení** ..... 63

m) 3.	z důvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.....	64
m) 4.	předpokládaný zábor PUPFL .....	64
n)	<b>rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....</b>	<b>65</b>
o)	<b>vypořádání připomínek .....</b>	<b>67</b>
p)	<b>údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....</b>	<b>73</b>

## 2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

c)	koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
d)	schéma zobrazení řešených území v měřítku	1 : 15 000,
e)	výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

## a) **postup při pořízení územního plánu**

Pro správní území obce Majdalena je zpracována územně plánovací dokumentace – Územní plán obce Majdalena, který nabyl účinnosti dne 28.12.2004.

Na svém zasedání dne 23.03.2011 rozhodlo zastupitelstvo obce Majdalena (dále jen „ZO“) o pořízení Změny č. 1 územního plánu obce Majdalena (dále jen „změna“). Dále ZO určilo starostu obce pana Karla Fürsta, aby spolupracoval s pořizovatelem při tvorbě změny dle § 47 odst. (1) a odst. (2), § 49 odst. (1), § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Městský úřad Třeboň pořizuje na žádost obce Majdalena změnu v souladu s §6 odst. (1) písem. c) stavebního zákona. Zpracovatelem změny je firma UPLAN, s.r.o., Ing. Vlastimil Smítka, Vlastiboř 21, Soběslav.

Návrh zadání ÚP zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V souladu s § 47 odst. (2) stavebního zákona zaslal pořizovatel dopisem ze dne 01.06.2012 (č. j. METR 2455/2012 ToSi) návrh zadání ÚP dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Dotčené orgány a krajský úřad byly vyzváni k uplatnění svých požadavků na obsah změny a požadavku na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a vlivu změny na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast podle zvláštního právního předpisu, do 30 dnů od doručení návrhu zadání. Sousední obce v téže lhůtě mohly zaslat své podněty. ZO schválilo projednané a upravené Zadání změny dne 27.02.2013 usnesením č. 19/2013. Na základě schváleného zadání byl projektant vyzván k vypracování návrhu Změny.

Dle § 50 odst. (2) stavebního zákona pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou byla změna pořizována a obcím sousedním a vyzval je k uplatnění stanovisek, popř. připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále dle § 50 odst. (3) stavebního zákona oznámil veřejnou vyhláškou zveřejnění návrhu Změny a možnost uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne jejího doručení. Společné jednání se konalo dne 30.03.2015 ve 14:00 hodin na městském úřadě Třeboň, v zasedací místnosti č. 119 a byl z něho pořízen písemný zápis, jehož součástí je také presenční listina (tyto materiály jsou součástí spisového materiálu).

Dne 26.05.2015 pořizovatel zaslal krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s návrhem Změny a obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne 08.07.2015 stanovisko k návrhu Změny, které neobsahovalo upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona.

Pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval vyhodnocení všech došlých požadavků, na jejichž základě došlo k úpravě návrhu Změny. Návrh byl upraven zejména dle stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny (AOPK), Správa chráněné krajinné oblasti Třeboňsko č.j. 00357/TR/15 ze dne 28.04.2015 a dále především dle nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví - příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu č.j. KUJCK 30181/2015 OZZL ze dne 22.04.2015.

Po úpravě byl výše uvedeným dotčeným orgánům návrh opět předložen k posouzení. AOPK ve svém stanovisku č.j. 00357/TR/15\_b konstatovala, že nemá další výhrady. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu však opět konstatoval, že není prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch a že nebyl vzat v potaz fakt, že přednostně je nutno odnímat zemědělskou půdu na zastavitelných plochách.

Následně, dle § 5 správního řádu, bylo dopisem ze dne 16.09.2015 č.j.: METR 4284/2015 HaVe svoláno smírné jednání, které mělo odstranit rozpor vzniklý mezi pořizovatelem (MěÚ Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu) a dotčeným orgánem (KÚ Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví).

Na smírném jednání, které se konalo na MěÚ Třeboň dne 19.10.2015, však nebylo mezi pořizovatelem a orgánem ochrany ZPF dosaženo konsensu. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu konstatoval, že na základě tohoto jednání a opětovně upraveného návrhu vydá stanovisko, kde bude konkretizovat požadavky, které ho vedly k opětovnému nesouhlasu k návrhu Změny.

Dopisem ze dne 26.10.2015 č.j.: METR 5066/2015 HaVe byl KÚ Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví požádán o posouzení upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Majdalena. Opětovné nesouhlasné stanovisko příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu bylo pořizovateli doručeno až dne 25.01.2016 (č.j. KUJCK 14636/2016 OZZL ze dne 19.01.2016).

Dopisem č.j. METR 724/2016 HaVe ze dne 27.01.2016 pořizovatel požádal Ministerstvo pro místní rozvoj o vyřešení rozporu vzniklého při pořizování Změny. Dohoda Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí byla pořizovateli doručena 27.04.2016. Na základě dohody byl návrh Změny upraven a bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona.

Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Třeboň a Obecního úřadu Majdalena. Veřejné projednání o návrhu územního plánu s odborným výkladem zpracovatele se konalo dne 21.07.2016 v 15:00 hod. na Obecním úřadě Majdalena. Oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam (č.j. METR7521/2016HaVe), který je součástí spisového materiálu. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrh rozhodnutí o námitkách byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu spolu s výzvou k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. K doručenému návrhu byly zaslány pouze bezrozporná stanoviska, nedošlo tedy k podstatné úpravě návrhu. Následně zajistil pořizovatel úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání, bylo doplněno odůvodnění a návrh Změny č. 1 územního plánu obce Majdalena byl předložen zastupitelstvu obce k vydání.



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

### **b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje**

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“) není zahrnuto správní území obce Majdalena do žádné rozvojové osy a rozvojové oblasti.

Dle dostupných informací a po prostudování PÚR není předpoklad, že koridor konvenční železniční dopravy TEN-T ŽD 5 – koridor Veselí nad Lužnicí-Třeboň-České Velenice-hranice ČR (-Wien), který je následně specifikován v zásadách územního rozvoje, bude změnou dotčen.

Ostatní plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. plochy a koridory, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezené v PÚR se návrhu změny nedotýkají.

V územním plánu je navržena ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, čímž je snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území a osídlení a kulturní krajiny (podrobněji viz kap. c)). Při řešení ochrany hodnot území jsou zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. V souvislosti s vytvářením urbánního prostředí nebo jeho změnami bylo nutné předcházet prostorově sociální segregaci obyvatel a vyvarovat se tak působení negativních vlivů na sociální soudržnost obyvatel. Při stanovení způsobu využití území je přistupováno, v návaznosti na zásady územního rozvoje, ke komplexnímu řešení ve vazbě na celého správní území obce, jehož využití vychází ze současného stavu a reaguje na záměry a potřeby v území. Změna stanovuje podmínky využití jednotlivých změnových ploch takovým způsobem, aby bylo možno reagovat na jednotlivé záměry, a tím vytváří v území podmínky k rozvoji podnikání a tím předcházet důsledkům náhlých hospodářských změn. Dále vymezuje plochy dle způsobu využití (stávající i navrhované), ve kterých je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí např. i pro rozvoj podnikání, čímž vytváří předpoklady pro nové pracovní příležitosti. Zejména doplněním urbanistické struktury obce je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury a jsou podpořeny funkce pro budoucí rozvoj jednotlivých sídel. Rozvojové plochy zejména pro bydlení jsou vymezovány s ohledem na stávající strukturu sídla s cílem minimalizovat konflikty s ostatními zájmy v území (včetně ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší) a hlavně v návaznosti na stávající zástavbu s cílem ochrany nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Ve změně je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou udržovat rozmanitost venkovské krajiny s ohledem na typ krajiny. Nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území a stávající vymezené rozvojové plochy. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury, která není návrhem nových zastavitelných ploch dotčena a rozsah předpokládané výstavby, zejména rodinných domů nevyvolává potřebu koncepčního rozvoje nové infrastruktury.

Navržené řešení změny není v rozporu s politikou územního rozvoje.

## **b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění III. aktualizace (dále jen “ZÚR”) jsou s návrhem územního plánu v souladu takto:

Řešené území změny neleží uvnitř žádné republikové oblasti ani nadmístní rozvojové oblasti či v rozvojové ose ani uvnitř republikové specifické oblasti vymezené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění její první aktualizace (dále jen „ZÚR“).

Podle ZÚR spadá řešené území změny do Specifické oblasti NSOB2 a změna tudíž respektuje specifické podmínky z této specifické oblasti vyplývající. Změna zejména podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, neboť došlo k prověření všech záměrů vlastníků na změny v území a do návrhu změny byly zapracovány opravdu pouze ty požadavky vlastníků, které nebudou mít negativní vliv na ochranu přírody a krajiny, na hodnoty v území a na využívání přírodních zdrojů a na rozvoj turistiky, lázeňství a rekreační využívání této oblasti. Tím je zajištěn konsenzus na využívání území při implementaci rozvoje obce a soukromých zájmů při zachování ochrany veřejných zájmů plynoucích z právních předpisů. Změna nevymezuje nové plochy individuální rekreace a nezatěžuje břehové partie vodních ploch a toků další nekoncepční výstavbou. Změna svým pojetím podmínek využití území zajišťuje možnost rozvoje cestovního ruchu a citlivě reaguje na využívání rekreačního potenciálu území s ohledem na únosné zatížení krajiny. Ve změně bylo důsledně přihlédnuto k ochraně přírody a krajiny a ochraně krajinného rázu, jež vychází z podmínek správy Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, neboť území změny se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, Ptačí oblasti Třeboňsko a k ochraně životního prostředí kvůli přítomnosti Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Třeboňská pánev.

Změna dále ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční – která zasahuje na řešené území změny, jelikož zachovává charakter tohoto typu krajiny. Změna tudíž zachovává v nejvyšší možné míře vodní plochy v území, dbá na vhodnost vymezování rozvojových lokalit ve vazbě na vodní plochy a toky s cílem eliminovat rizika zhoršení kvality vod a navrhuje taková řešení, která v případě rozvojových lokalit sousedících s vodními plochami či toky minimalizuje negativní vlivy na hydrologické poměry a všeobecně na vazby v krajině a územní podmínky. Vhodným doplněním stávající urbanistické formy ve změně nedochází k degradaci architektonických a urbanistických znaků sídel a všechny navrhované záměry v zadání, které by nevhodně zasahovaly do koncepce sídla, hodnot území a charakteru krajiny, byly ze změny vypuštěny. Tím je zajištěn rozvoj obce, rozvoj cestovního ruchu a ochrana přírody a krajiny a životního prostředí formou, jež negativně nedopadá na udržitelný rozvoj.

Prvky územního systému ekologické stability vymezené v ZÚR se změny nedotýkají a soulad záměrů ze ZÚR je v územně plánovací dokumentaci obce (Územního plánu obce Majdalena) zajišťován projednáváním souběžné změny č. 2 Územního plánu obce Majdalena.

Ve změně není řešen ani záměr D15 vymezený v ZÚR (v PÚR jako dopravní koridor TEN-T ŽD 5) pro koridor železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, neboť je také předmětem řešení Změny č. 2 Územního plánu obce Majdalena. Tento koridor bude upřesněn dle podmínek území převážně na pozemcích dráhy, a tudíž nedojde k zasažení lokalit č. 8 a č. 10. změny.

Změna svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých rozvojových ploch, nenarušuje atraktivitu území pro podnikání a investice, dynamizaci lidských zdrojů a životní podmínky obyvatel, neboť respektuje principy udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. Další možnosti podnikání jsou umožněny v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí a vytváří podmínky pro:

- zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,
- zajištění ochrany zemědělské půdy a lesních pozemků neboť minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a nepřipouští negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- zajištění ochrany, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území,
- zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, protože podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,
- taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,
- taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Změna respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje a vytváří podmínky pro:

- realizaci rozvojových záměrů v rozvojových osách nadmístního významu,
- využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields,
- zabezpečení rozvoje cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, neboť vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytváření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce

lesů a rybníků s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny,

- rozvoj, popř. stabilizaci venkovských oblastí, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí,
- rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, neboť umožňuje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

Změna respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel a vytváří podmínky pro:

- eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, neboť podporuje rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a příznivý urbanistický rozvoj posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožňuje i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž zároveň zohledňuje přírodní hodnoty daného území,
- vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posiluje sociální soudržnost obyvatelstva,
- vyloučení nekonceptních forem využívání volné krajiny a předcházení negativních vlivů suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály,
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant,
- odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí, a vytváří podmínky pro asanaci devastovaných území a odstranění starých ekologických zátěží v území,
- pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Ve změně jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje neboť změna:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích a ptačích oblastech, respektuje cílovou charakteristiku krajiny rybníční, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů,

- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití,
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů, včetně podmínek ochrany lázeňských míst a přírodních léčivých zdrojů v území,
- zajišťuje územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin.

Ve změně jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje neboť změna:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a o památkové rezervace a zóny, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb se zvláštním důrazem na památky zasahující do širšího území jako je „Rožmberská rybniční soustava“,
- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších, výše neuvedených, kulturních hodnot kraje,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot,
- podporuje řešení, která mohou vést k zařazení lokality Rožmberská rybniční soustava do seznamu památek UNESCO.

Ve změně jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje neboť změna:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- dbá na citlivá a kvalitní řešení při propojení obytného a přírodního prostředí v území.

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

### **b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Při řešení změny nebylo nutné obsírně řešit územní souvislosti ve vazbě na sousední obce, jelikož předmětem změny je pouze změna využití území několika lokalit uvnitř správního území obce.

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

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území.

Podmínky pro využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Dle možností a podrobnosti změny územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení změny územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Při řešení změny územního plánu nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost změny územního plánu nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Řešení změny územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení změny není nutno navrhovat kompenzační opatření. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby ložisek nerostných surovin ani jiných surovin. S dobýváním ložisek nerostných surovin ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení změny územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Jelikož je změna aplikována na územní plán schvalovaný dle staré právní úpravy – zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích vyhlášek – vycházejí plochy vymezené ve změně z vyhlášky č. 501. Dále bylo též využito možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501. Jedná se o plochy zeleně soukromé. K vymezení této „speciální“ plochy bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. Plochy zeleně soukromé byly vymezeny, jelikož se jedná zejména o plochy zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití a zachovat tzv. „měkký“ přechod do krajiny. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území“ vztahující se pouze k samotné Praze. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) nebyly tyto kapitoly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení změny územního plánu využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, plochy a koridory územních rezerv, stanovení pořadí změn v území (etapizace), vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část výroku změny územního plánu je vydávána v měřítcích 1 : 5 000 (výkres základního členění území a hlavní výkres). Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyl pro vyhotovení změny použit, jelikož změna územního plánu nevymezuje veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, a v případě tisku „prázdného“ výkresu by došlo k iracionálnímu chování projektanta, který by těžko odůvodňoval, proč na tento počín vynakládá finanční prostředky hrazené z veřejného rozpočtu obce (a z peněz daňových poplatníků). Grafická část odůvodnění změny územního plánu je vydávána v měřítcích 1 : 5 000 (koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu). Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části odůvodnění výkres širších vztahů. Grafická část odůvodnění územního plánu byla rozšířena o schéma řešeného území změny, které zobrazuje lokalizaci řešeného území ve vztahu k sídlu a umístění ve správním území obce.

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

<b>POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ</b>	
<b>Ministerstvo dopravy ČR</b>	
<p>K návrhu ÚP Majdalena uplatňujeme následující připomínky:</p> <p>Silniční doprava:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Respektovat <b>ochranné pásmo (OP) silnice 1/24</b> dle §30 a §32 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.</li> <li>2. V plochách vymezených v území, které by mohlo být zasaženo negativními vlivy z dopravy (lokality č. 9 a 12) požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické a imisní limity, jako stavby podmíněčně přípustné s podmínkou prokázání v navazujícím územním, resp. stavebním řízení splnění hygienických limitů z dopravy v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.</li> <li>3. Dopravní připojení nově navržených lokalit požadujeme přednostně řešit prostřednictvím silnic nižší třídy a stávajících připojení na sil. 1/24 a v souladu s příslušnými ČSN.</li> </ol>	<p>OP komunikace I/24 je v návrhu respektováno</p> <p>požadavky na ochranu chráněného vnitřního i venkovního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru jsou v návrhu dodrženy v kap. c) výrokové části</p> <p>sjezdy na sil. I/24 jsou v návrhu minimalizovány</p>
<b>Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřídel</b>	
<p>Z ploch řešených Změnou č. 1 je ČIL dotčeným orgánem pouze v zastavitelné ploše Z5 - plocha bydlení. Předmětná plocha se nachází v <b>ochranném pásmu</b> (dále jen OP) <b>II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Třeboň</b> (dále jen PLZ). Tato OP PLZ byla stanovena výměrem MZ č.j. LZ/3 - 2884-1.4.60 ze dne 21.dubna 1960, který se odkazuje mj. na směrnice Ministerstva zdravotnictví a Ústředního geologického úřadu o provádění vrtných prací, prací podléhajících hornímu zákonu a jiných zemních prací v oblastech přírodních léčivých zdrojů, vyhlášené úředním sdělením v částce 51/1959 Ú.l. Z části II. odst. 4 uvedeného výměru a z § 20 odst. 2 uvedených směrnic tak</p>	<p>limit II. stupeň přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Třeboň je vyznačen v koordinačním výkresu a při navazujících řízeních bude správními úřady respektován, v textové části odůvodnění je navíc popsáno, že plocha Z5 je tímto</p>



<p>vyplývá, že v OP II. stupně PLZ mohou být stavební práce prováděny stejně jako v OP I. stupně PLZ, a to pouze se souhlasem ČIL.</p> <p>Na stavby v OP II. stupně PLZ, tedy i v řešené ploše Z5, se tak vztahují ustanovení § 37 odst. 3 písm. a) lázeňského zákona, která obecně platí na území ochranných pásem I. stupně přírodních léčivých zdrojů. Podle nich bez závazného stanoviska ČIL, pokud bylo uplatněno ve lhůtě stanovené zvláštním právním předpisem, nelze vydat územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení, souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou, kolaudační souhlas, rozhodnutí o změně užívání stavby, povolení k odstranění stavby, terénních úprav a zařízení nebo nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení pro stavby, změny staveb, terénní úpravy, zařízení a údržby staveb. Výjimku tvoří pouze stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby a zároveň nedochází ke změně v užívání stavby.</p> <p>Z důvodů výše uvedených ČIL požaduje, aby v textové části Změny č. 1 bylo u plochy Z5 upozorněno na povinnosti vyplývající z výměru MZ č.j. LZ/3 - 2884-1.4.60 a povinnosti, které jsou specifikovány v § 37 odst. 3 písm. a) lázeňského zákona. Tento požadavek vychází z předpokladu, že jednoznačné definování limitu využití území a ochranných opatření z něj vyplývajících bude preventivním krokem, aby nemohlo dojít k záměně za povinnosti vyplývající z ustanovení § 37 odst. 3 písm. b) lázeňského zákona, které obecně platí na území ochranných pásem II. stupně přírodních léčivých zdrojů. Schválením Změny č. 1 bez uvedení těchto podmínek by pak podle výjimek, které § 37 odst. 3 písm. b) lázeňského zákona stanovuje, mohly být stavby v ploše Z5 začleněny do staveb, pro jejichž povolení není závazné stanovisko ČIL nutné. Tento postup by tak byl v rozporu s ustanoveními výše uvedeného výměru MZ č.j. LZ/3 -2884-1.4.60, kterým byla OP PLZ stanovena a který vymezuje jejich konkrétní podmínky ochrany s ohledem na místní geologické podmínky.</p>	<p>limitem ovlivňována</p>
<b>Ministerstvo zemědělství ČR, Státní pozemkový úřad, odloučené pracoviště Jindřichův Hradec</b>	
<p>- nezasláno</p>	
<b>Ministerstvo životního prostředí ČR v Praze</b>	
<p>- nezasláno</p>	
<b>Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy II v Českých Budějovicích</b>	
<p>Požaduje <b>respektovat výhradní ložisko štěrkopísků</b> č. 301050002 s názvem „Suchdol nad Lužnicí“ <b>a jeho dobývací prostor</b> č. 70639 s názvem „Cep“ v textové i grafické části změny č. 1 územního plánu, uvedené ve vyjádření k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Majdalena č.j. 43983/ENV/12, ze dne 5.6.2012.</p>	<p>výhradní ložisko štěrkopísku a dobývací prostor nejsou návrhem zasaženy a ovlivňovány v koordinačním výkresu je tento limit zobrazen</p>

<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR</b>	
- bez požadavků	
<b>Ministerstvo vnitra ČR</b>	
- nezasláno	
<b>Ministerstvo obrany ČR, agentura hospodaření s nemovitým majetkem, odbor územní správy majetku Pardubice</b>	
- bez připomínek	
<b>Ministerstvo kultury ČR</b>	
- nezasláno	
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, staveb. řádu a investic</b>	
- nezasláno	
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</b>	
<p><b>N e s o u h l a s í</b> s návrhem územního plánu Majdalena. Orgán ochrany ZPF hodnotil předložený návrh ÚP především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Podle uvedených ustanovení zákona je m.j. nutno pro nezemědělské účely používat především nezemědělskou půdu, půdu horší kvality, navrhopat k odnětí jen nejnutnější plochu a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. Po posouzení návrhu ÚP dle zákona nutno konstatovat, že <b>předmětný návrh nerespektuje základní zásady a podmínky kvantitativní a kvalitativní ochrany ZPF a neobsahuje odůvodnění nejvýhodnějšího řešení.</b></p> <p>Návrh zm.č.1 územního plánu Majdalena řeší především posílení ploch pro bydlení, dále navrhuje plochy pro veřejná prostranství a zeleň. K záboru půdy pro nově navržené rozvojové plochy je určeno 3,4 ha zemědělské půdy, z toho 0,82 ha nejkvalitnější půdy zařazené do II. třídy ochrany, kterou lze dle § 4 odst.3 zákona odejmout pouze v případech, kdy veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tato skutečnost není v dokumentaci prokázána.</p>	<p><b>VYŘEŠENO DOHODOU MMR A MŽP</b></p> <p>řešení návrhu změny bylo upraveno v souladu s touto dohodou (viz níže)</p>

V odůvodnění návrhu ÚP je uvedeno, že v obci za posledních 10 let bylo využito pro výstavbu 1,7 ha půdy. Územní plán disponuje dalšími 6 ha půdy, které je možno využít pro výstavbu. Z uvedeného vyplývá, že obec má k dispozici dostatek zastavitelných ploch, které může pro svůj rozvoj využít a to i se značnou rezervou.

V dokumentaci se sice uvádí, že některé zastavitelné plochy nelze využít v plném rozsahu, ale žádná z těchto ploch nebyla vyřazena a nadále jsou plochami zastavitelnými.

**V odůvodnění návrhu změny ÚP nebyla prokázána dostatečná míra využití již vymezených zastavitelných ploch a není odůvodněna nezbytnost vymezovat plochy další vzhledem k nevyužitým plochám.**

Předložená změna návrhu územního plánu klade nároky na další zábor půdy, aniž by respektovala základní zásady stanovené v ust. § 4 a § 5 zákona. V návrhu není dostatečně zdůvodněno a dokladováno, že všechna navrhovaná řešení jsou pro další rozvoj obce nezbytná a že ve všech případech se jedná o řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější, což se týká zejména lokalit situovaných do bloků zemědělské půdy bez návaznosti na zastavěné území. V průběhu pořizování územního plánu nedošlo ke zdůvodnění nutnosti vymezení zastavitelných ploch, natož pak ke zvážení, zda neexistují jiné, z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu přijatelnější varianty rozvoje individuálního bydlení. Některé lokality mohou být pro individuální bydlení velmi atraktivní, to však není důvodem pro to, aby pořizovatel územního plánu nehledal jiné varianty uspokojující tytéž potřeby, jež by nebyly v rozporu s ochranou veřejných zájmů (konkrétně s veřejným zájmem na ochraně zemědělské půdy). Za dostatečný důvod pro vymezení určité části území jako zastavitelné plochy nelze považovat pouze to, že to požaduje vlastník pozemků.

Na proces pořizování změny územního plánu se nepochybně vztahuje i § 18 odst.4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Krajský úřad v dokumentaci postrádá **vyhodnocení účelného využití zastavěného území, vyhodnocení dosavadního využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území a využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků, enkláv zemědělské půdy v zastavěném území a využití stavebních proluk**. Toto jsou další kritéria, která orgán ochrany ZPF při posuzování předložené dokumentace hodnotí, a která **nejsou obsahem tohoto návrhu**.

Jelikož zemědělská půda je jednou z hlavních složek životního prostředí a její ochrana je veřejným zájmem vyjádřeným zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, je nutno při zpracování územně plánovací dokumentace respektovat zásady a podmínky kvantitativní i kvalitativní ochrany zemědělského půdního fondu formulované závaznými právními předpisy.

**Návrh změny č.1 územního plánu Majdalena nesplnil požadavky § 5 odst.1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, a proto k němu nelze vydat kladné stanovisko.**

**STANOVISKO č.j. KUJCK 14636/2016 OZZL ze dne 19.01.2016**

**Stanovisko k upravenému návrhu zrn. č. 1 ÚP Majdalena z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.**

Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad), jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) posoudil upravený návrh zm.č.1 ÚP Majdalena, který mu byl zaslán po smírném jednání, které se uskutečnilo dne 19.10.2015 a vydává k němu následující stanovisko:

Úprava výše uvedeného návrhu spočívala v aktualizaci dat a nových skutečností v části odůvodnění. Údaj týkající se využití ploch pro bydlení byl na straně 24 opraven z 1,7 ha na 3,83 ha, ale na straně 25 je stále uváděno využití pouze cca 2 ha zastavitelných ploch pro bydlení.

Z upravených údajů vyplývá, že za doby platnosti územního plánu od roku 2004 bylo za 10 let využito 3,83 ha zemědělské půdy pro výstavbu rodinných domů, zahrad a souvisejících prostor a zbývá ještě využít 4,1 ha pro stejný účel. Zbývající plochy pro bydlení v rozsahu 4,1 ha jsou tedy dostačující ještě na dalších 10 let.

V dokumentaci je sice uvedeno, že některé schválené zastavitelné plochy nelze využít pro výstavbu, ale žádná plocha nebyla vyřazena a ani nebyla konkrétně prokázána potřeba vymezení ploch dalších. V odůvodnění změny č.1 ÚP Majdalena tedy nebyla splněna základní zákonná podmínka vyplývající z ust. § 55 odst.4 stavebního zákona pro vymezení dalších zastavitelných ploch. Na splnění výše uvedeného ustanovení stavebního zákona krajský úřad upozornil pořizovatele již ve svém stanovisku k zadání ÚP č.j. 17095/2012/OZZL/2 ze dne 28.6.2012 a taktéž k návrhu ÚP č.j. KUJCK 30181/2015 OZZL ze dne 22.4.2015.

Vzhledem k tomu, že nebyla v návrhu zm.č.1 ÚP odůvodněna konkrétní naléhavá potřeba pro vymezení nových zastavitelných ploch, orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku ze dne 22.4.2015 č.j. KUJCK 30181/2015 OZZL již nehodnotil soulad umístění jednotlivých lokalit se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se především o plochy Z1, Z3, Z4 a Z7, které jsou navrženy do bloků zemědělské půdy, čímž dochází k významnému narušení organizace ZPF vdaném území. Navíc se jedná o pozemky, kde byly uskutečněny investice do půdy (meliorační zařízení). V odůvodnění těchto ploch není prokázáno, že se jedná o nejvýhodnější řešení pro jejich umístění z hlediska ochrany ZPF, jak ukládá § 5 odst.1 zákona. Dále navržené zastavitelné plochy B-1 a B-7 svým umístěním do volné krajiny vyvolávají potřebu nadměrného záboru půdy, kterou nelze považovat za odůvodněnou nejnutnější

<p>plochu ve smyslu § 4 zákona (umístění 1 rodinného domu B-1 vyvolá potřebu záboru další zemědělské půdy pro veřejné prostranství, obdobou je rodinný dům na ploše B-7). Místo těchto ploch nebyly uvažovány jiné varianty, které by uspokojily tytéž potřeby a přitom se nedostaly do střetu s ochranou veřejného zájmu, kterým ochrana zemědělského půdního fondu je.</p> <p>V případě nové plochy Z14, která byla dodatečně zařazena do návrhu ÚP po společném projednání, nebyl prokázán jiný veřejný zájem na zábor půdy II. třídy ochrany v této lokalitě pro požadovaný účel (zeleň soukromá).</p> <p>Zemědělský půdní fond je podle ustanovení § 1 zákona základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem a jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF je veřejným zájmem a k jejímu odnětí pro nezemědělské využití by mělo docházet pouze v nezbytných a odůvodněných případech, které naplňují základní zásady ochrany ZPF stanovené v § 4 zákona.</p> <p>V případě územně plánovači činnosti jsou dle § 5 odst.1 zákona pořizovatelé a projektanti prací povinni řídit se základními zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona) a řádně zdůvodnit navrhované řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (§ 5 odst.1 zákona).</p>	
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury a památkové péče</b>	
- nezasláno	
<b>Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství</b>	
- nezasláno	
<b>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje, územní pracoviště Jindřichův Hradec</b>	
- bez připomínek	
<b>Krajská veterinární správa pro Jihočeský kraj, Inspektorát Jindřichův Hradec</b>	
- nezasláno	
<b>Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, Územní odbor Jindřichův Hradec</b>	
- bez požadavků	

<b>Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Jihočeský kraj</b>	
- bez požadavků	
<b>Státní úřad pro jadernou bezpečnost, regionální centrum České Budějovice</b>	
- nezasláno	
<b>Městský úřad Třeboň, odbor dopravy, silniční úřad</b>	
- nezasláno	
<b>Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, orgán památkové péče</b>	
- nezasláno	
<b>Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí</b>	
K výše uvedenému návrhu sdělujeme, že zábořem půd v <b>lokalitě č. 9 a 13</b> , které mají <b>třídy II. BPEJ</b> , dojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu na pozemcích s kvalitní zemědělskou půdou, proto dáváme na zvážení ponechání těchto lokalit v navržených zastavitelných plochách. Lokalita 7 a 13 se nachází ve vzdálenosti do 50 m od lesa. Obě lokality jsou navrženy tak, že respektují ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa, proto bez připomínek.	lokality byly vypuštěny na základě požadavku dotčených orgánů
<b>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského</b>	
- nezasláno	
<b>Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, správa CHKO Třeboňsko č.j. 00357/TR/15 ze dne 28.4.2015</b>	
K <b>předloženému</b> návrhu Změny č. 1 Územního plánu Majdalena (dále jen „Změna č. 1“), zpracovanému v lednu 2015 firmou UPLAN s.r.o., Ing. arch. Jaroslavem Poláčkem a Ing. Vlastimilem Smítkou, Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav, máme z hlediska předmětů a cílů ochrany přírody a krajiny v CHKO Třeboňsko a z hlediska zájmů chráněných zákonem, včetně souvisejících právních předpisů, následující výhrady a uplatňujeme níže uvedené požadavky na jeho úpravu:  Agentura konstatuje, že převážná část požadavků, které uplatnila k návrhu zadání Změny č. 1 (viz č.j. 01420/TR/2012 ze dne 29. 6. 2012), byla v návrhu zohledněna (zejména vypuštění požadavku na zrušení lokálního biocentra, vypuštění ploch pro bydlení v jižní části lokality Herda, úprava velikosti navržených zastavitelných ploch, vymezení pásů izolační zeleně). Podmínky, hodné respektování,	

jsou důsledně vyjmenovány v textové části v odůvodnění. Současně je zřejmé, že původně navrhovaný značně extenzivní rozvoj sídla zejména v lokalitě Herda zjevně postrádá adekvátní oporu ve stávající technické infrastruktuře sídla (poloha ČOV, dopravní infrastruktura), přičemž nová infrastruktura navrhována není. Dále konstatuje, že návrh v dotčeném území respektuje jeho přírodní a kulturní hodnoty, vymezené prvky ÚSES (s drobnými výjimkami interakčních prvků). Nadále zde nicméně zůstaly dvě nevhodné rozvojové zastavitelné plochy, zasahující do volné krajiny, které rovněž požadovala zcela vypustit, protože jejich zastavěním by došlo k narušení charakteru dotčených částí sídla a tím i krajinného rázu, potažmo přírodních hodnot a přirozených funkcí krajiny nad přípustnou mez. Nedošlo tak k úplnému vyřešení střetů mezi veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny s ostatními zájmy. Tyto zastavitelné plochy jsou navrhovány zcela utilitárně, bez ohledu na přírodní podmínky, původní urbánní a krajinnou kompozici (z širšího pohledu uspořádání krajiny), která by jejich zastavěním byla nevhodně a nevratně změněna. Dále Agentura uplatňuje požadavky na úpravu a doplnění stanovených zásad a upřesnění některých uvedených prvků a formulací podmínek využití u některých ploch.

Požadavky na úpravu návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Majdalena:

1/ **Lokalita 2 - zastavitelná plocha 22** (B-2 a VP-2 - bydlení + veřejné prostranství) je navržena pro bydlení v RD mimo zastavěné území obce, uprostřed lokality Herda. Ačkoli je pozitivní, že návrh zde umožňuje umístit pouze 1 stavbu pro bydlení typu dvorcové zástavby v otevřené krajině a požadu je oddělit ji od komunikace pásem cca 30 m veřejného prostranství, Agentura nadále **požaduje tyto plochy zcela vypustit.** Jedná se o plochu ve volné krajině na místě pohledově exponovaném na terénní vlně, podtržené trasou komunikace. Zachování této plochy nezastavěné má zásadní význam pro vnímání ústředního otevřeného prostoru Herdy, trojúhelníku ohraničeného komunikacemi, původně jen se dvěma citlivě umístěnými samotami, a vymezeného okraji lesů, a to zejména v pohledu od severovýchodu, od křižovatky komunikačních os území. Zástavbou navržené plochy by byl významně porušen krajinný ráz místa, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Ochranu veřejného zájmu zde Agentura spatřuje v zachování nezastavěného území a jeho rázu v rozvolněné části sídla a na jeho přechodu do volné krajiny. Krajinný ráz lokality Herda je dán fenoménem jasně ohraničeného prostoru, vnímaného v celistvosti díky terénu mírně se svažujícímu ke středu v křížení komunikačních os a díky průhledům v rozvolněné zástavbě. Charakteristický obraz je zde tvořen rozvolněností zástavby původních jednot, jejichž tradiční, prostá architektura se doplňuje s mírně zvlněnou plání luk a pastvin a rozptýlenou zelení podél cest na pozadí lesních masivů Zámeckého polesí a Barbory. Doplnění zástavby navrženými plochami by porušilo harmonickou scénérii krajinného rázu místa, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Ochrana veřejného zájmu zde spočívá v zachování nezastavěného území v optickém kontaktu s VKP (les), krajinného segmentu s vysokou

lokalita č. 2 byla vypuštěna

hodnotou krajinného rázu. Dle základních ochranných podmínek (§ 26 odst. 1 písm. i/ zákona) je na celém území chráněné krajinné oblasti mimo jiné zakázáno měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany chráněné krajinné oblasti.

**2/ Lokalita 9 - zastavitelná plocha Z9** (B-9 - bydlení) umožňuje umístění max. 2 staveb pro bydlení (1 NP + podkroví) mimo zastavěné území obce u severního okraje Majdaleny, tedy ve volné krajině, u silnice 1. třídy I/24. **Agentura požaduje tuto plochu zcela vypustit.** Jedná se o plochu „poslední proluky“ (jak je charakterizována v textové části j/ odůvodnění), jejíž zastavění by zamezilo (při příjezdu do obce od Třeboně) jedinečnému průhledu na jednoznačné dominanty obce - kostel sv. Magdalény, školu a faru. Tato malebná skupina staveb na ostrohu terénního stupně, vybíhajícího do nivy meandrující Lužnice a tvořící historické krystalizační jádro obce, je její nejcennější částí z hlediska krajinné kompozice a kulturně historických hodnot území a charakteristickým prvkem panoramatu. Charakteru této části obce s dominantními veřejnými budovami, jejichž hmota, řešení střech a barevnost se výrazně projevují v dálkových pohledech, bylo v poslední době přizpůsobeno i stavební řešení provozní budovy ČOV Majdalena, která se objevuje v severní části průhledu od silnice I/24. Zástavbou navržené plochy by bylo zamezeno cennému průhledu východním směrem od hlavní urbanizační osy silnice I/24 a byl by tak zásadně porušen krajinný ráz místa (§ 12 odst. 1 zákona), harmonické měřítko a vztahy v krajině. Ochranu veřejného zájmu zde Agentura spatřuje v zachování nezastavěného území s průhledem na místní kulturní dominantu na pozadí břehových porostů Lužnice a lesních masivů na jejím pravém břehu. Dle základních ochranných podmínek (§ 26 odst. 1 písm. i/ zákona) je na celém území chráněné krajinné oblasti mimo jiné zakázáno měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany chráněné krajinné oblasti -vdaném případě se místo dotyku zástavby a nivy meandrující Lužnice vyznačuje především svými přírodními hodnotami, neméně významný je však harmonický vztah zástavby a přírodního prostředí. V této souvislosti Agentura považuje za nedostatek, že Změna č.1 **neobsahuje prvky urbanistické kompozice** (např. významné pohledy a body rozhledu, významné stavební dominanty, kompoziční osy apod.), navrhované plochy tak budí dojem nekoncepčního uplatnění zájmů jednotlivých vlastníků.

Na ploše Z9 (problematické i z hlediska zasažení hlukem z dopravy a vymezeným záplavovým územím) by dvě hlavní stavby RD ve spojení s dalšími stavbami doplňkovými a oplocením (které by zde i s ohledem na zmíněný hluk bylo navrhováno kompaktní) jistě vytvořily bariéru neproniknutelnou.

**3/ Lokalita 13 - zastavitelná plocha Z13** (B-12, VP-6 a ZE - bydlení, veřejné prostranství, plocha zemědělská) je navržena mimo zastavěné území obce v jižní části Majdaleny, v sousedství dobývacího prostoru zatopené pískovny (ÚPO Majdalena na severní část dotčené plochy původně umístil místní komunikaci k parkovišti). Plochu, která v návrhu zadání nesla označení P12-B, Agentura

lokalita č. 9 byla vypuštěna



požadovala zcela vypustit (plocha ve volné krajině s vysokou hodnotou krajinného rázu -pásmo A přísné ochrany krajinného rázu - jejíž zástavbou by byl narušen charakteristický prostor samoty statku U Rybáků na pozadí lesa). Původně zamítavý postoj Agentura přehodnotila na základě dodatečně vlastníkem předloženého souhlasného stanoviska Správy CHKO Třeboňsko z r. 1998 (a to i přesto, že dotčený pozemek, resp. původně p.č. 215/1, nebyl zahrnut do ÚPO z roku 2004, a to zřejmě po vyhodnocení povodní z r. 2002). Z uvedeného je zřejmé, že Agentura bude klást nejvyšší požadavky na kvalitu případné zástavby plochy Z13 z hlediska zásahu do krajinného rázu. Kladně proto hodnotí, že návrh zde umožňuje umístit pouze 1 stavbu pro bydlení a požaduje oddělit ji od komunikace pásem cca 20 m veřejného prostranství, **požaduje však ještě doplnit formulaci** (v části c.2 vymezení zastavitelných ploch - viz obdobně u Z3, Z4): „nová zástavba musí respektovat typ zástavby v otevřené krajině tak, aby utvořila harmonicky celek v souladu s charakterem území řbude zde mi. regulována výška, rozsah a materiálové provedení případného oplocení“). Tento prostor je významně vnímán z dálkových pohledů z přilehlé silnice (směr Hamr) a vytváří významnou křižovatku a nástupiště pěších a cyklistických tras. Krajinný ráz místa je dán fenoménem jasně ohraničeného prostoru, dotvářeného autentickou siluetou původních usedlostí i solitérních stromů. Zástavba navržené plochy se musí citlivě přizpůsobit dochované partii kulturní krajiny s citlivě zasazeným, autentickým sídlem v kontaktu s VKP, v krajinném segmentu s vysokou hodnotou krajinného rázu (pásmo A přísné ochrany KR). V této souvislosti dále v textové části Agentura **požaduje významně omezit podmíněně přípustné využití plochy ZE; technická infrastruktura pouze s vyloučením nadzemních objektů a zařízení, dále zde vyloučit protihluková opatření!**

Dle základních ochranných podmínek (§ 26 odst. 1 písm. i/ zákona) je na celém území chráněné krajinné oblasti mimo jiné zakázáno měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany chráněné krajinné oblasti, vdané lokalitě se případně navrhované záměry nesmí negativně dotknout přilehlých břehových partií jezer pískovny.

4/ **Lokalita 5 - zastavitelná plocha Z5** (B-5 - bydlení) Agentura souhlasí s úpravou, která byla prezentována na výše uvedeném jednání: zastavitelná plocha bude posunuta ke komunikaci a z ní dopravně napojena (v části c.2 budou příslušným způsobem upraveny podmínky pro využití plochy - požaduje nově vyhodnotit, zda plocha umožní zástavbu 2 RD). Agentura požaduje do podmínek zakotvit, že nová stavba(-y) dodrží uliční čáru stávajících sousedních RD a naváže na ně shodně tvarovanou hmotou (posunutím zastavitelné plochy se budoucí stavby dostávají do pohledově více exponované polohy!).

5/ **Lokalita 8 - zastavitelná plocha Z8** Agentura souhlasí s úpravou - vymezení plochy zeleně soukromé ZS-2 místo původní plochy pro bydlení v těsném sousedství železničního přejezdu.

lokalita č. 13 byla vypuštěna

lokalita č. 5 byla upravena v souladu s dotčenými orgány

6/ **Plochy bydlení - B** - ve vymezeném přípustném využití (str. 14) Agentura požaduje výrazně omezit velikost prodejní plochy pro obchodní činnost místního významu (místo uvedených 500 m<sup>2</sup> např. maximálně 200 m<sup>2</sup>). Původně uvedenou přípustnou plochu považuje v plochách pro bydlení převážně v rodinných domech či zemědělských usedlostech za naddimenzovanou a potenciálně rušící pohodu bydlení (mj. zásobováním).

Dále Agentura **požaduje doplnit podmínky plošného a prostorového uspořádání a struktury zástavby** a základní podmínky ochrany krajinného rázu odkazem na nutnost respektovat charakter a strukturu původní zástavby (a dále mj. uvedením odkazu v části c.2: veškeré navržené stavby budou posuzovány podle regulativů pro výstavbu na území CHKO Třeboňsko, které definují výškové, materiálové a tvarové omezení, vycházející z místně autentických lidových staveb, pro nové výsadby budou užity geograficky původní druhy dřevin). Dále požaduje doplnit v části c.2 odkaz na upřesnění struktury a charakteru zástavby v části Odůvodnění ÚP (v části j/ „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“, kam navrhuje začlenit, s úpravami respektujícími skutečnosti již uvedené, text: —> *charakter původní zástavby je dán umístěním hlavních hmot, které u rozvolněné dvorcové zástavby většinou průčelím se dvěma trojúhelnými štíty, u novější prostší zástavby i stavením s okapní orientací, vymezují spolu s ohradními zdmi veřejné prostranství /ohradní zeď s branou a brankou/; pro stavení je typický přízemní dlouhý úzký půdorys /šířka kolem 7,5 m, délka min. dvojnásobná, úroveň římsy nepřesahuje 4,0 m od upraveného terénu / se sedlovou střechou se sklonem 40 - 45°, s krytinou skládanou z tašek. Nově stavby by měly tento charakter respektovat, a to situováním k veřejnému prostranství, tvarem hlavní hmoty a střechy, situováním vstupů a tvarem okenních otvorů. Proto je žádoucí doplňkové funkce /garáže, sklady/ začlenit do hlavní hmoty obytného stavení, které tak může získat požadovaný tvar, nevhodné je naopak malé rodinné domy doplňovat dalšími samostatnými drobnými stavbami a přístavbami. Žádoucí horizontalitu lze podpořit výstavbou zdí spojujících sousední objekty. Společně pak mohou vymezit tradiční uzavřený dvůr. Mimo omítané ohradní zdi se tradičně používaly nízké ploty bez podezdívek, s dřevěnou výplní ze svislých, řídkých latí, které je možné střídat s omítnutými nebo kamennými zídkami. Charakteru zástavby je cizí umísťování kolektorů a fotovolt. panelů na střechách domů a možnost jejich umístění je vždy závislá na individuálním posouzení orgánem ochrany přírody. Při přestavbách a dostavbách je žádoucí sledovat původní půdorysnou stopu. Přirozené začlenění zástavby do krajiny zajišťovala výsadba zejména ovocných dřevin v zahradách/ sadech po jejím obvodu.). Částečně je již v příslušné části „používané pojmy...“ odůvodnění zmíněno.*

7/ **Plochy smíšené obytné - SO** - ve vymezeném přípustném využití (str. 14) Agentura požaduje rovněž zvážit omezení velikosti prodejní plochy pro obchodní činnost místního významu (uvedených 500 m<sup>2</sup> považuje na poměrně omezené ploše situované u rušné komunikace s omezenou možností

požadavek na zmenšení prodejní plochy  
byl zapracován do řešení návrhu

nutnost respektovat charakter a strukturu  
zástavby vyplývá přímo ze zákona a je  
nadbytečné toto zmiňovat ve výrokové  
části; v odůvodnění je na základě  
požadavku dotčeného orgánu více  
rozebrán charakter území a historický  
urbanismus a charakteristika krajinného  
rázu tak, aby mohl stavební úřad při  
povolovacích řízeních tuto podmínku  
zohlednit

požadavek na zmenšení prodejní plochy  
byl zapracován do řešení návrhu

parkování za neadekvátní).

Dále (totožně s plochami bydlení - B) **požaduje doplnit podmínky plošného a prostorového uspořádání a struktury zástavby** a základní podmínky ochrany krajinného rázu odkazem na nutnost respektovat charakter a strukturu původní zástavby a odkazem na upřesnění v odůvodnění!

8/ **Plochy veřejných prostranství VP** - Agentura požaduje vypustit z přípustného využití odstavce „tělovýchova a sport“ - pro navržené plochy je toto využití nereálné a proto nadbytečné (a např. u motorestu potenciálně nebezpečné).

9/ **Plochy zeleně soukromé - ZS** - pro plochu ZS-3 v lokalitě 12 Agentura požaduje vyloučit i stavební záměry uvedené mezi podmíněně přípustnými, a to „skleníky, pergoly, bazény apod.“ Důvodem je nevhodnost uvedených záměrů v těsném sousedství národní kulturní památky - Zlaté stoky.

V této souvislosti naopak Agentura doporučuje znovu zvážit možnost vedení stezky alespoň po části břehu této památky, jejíž turistický potenciál zatím není adekvátně využit (zde navíc v možném spojení s budovou historického nádraží následníka trůnu Habsburské monarchie). Agentura zastává názor, že i z hlediska údržby či řešení mimořádných událostí je vhodnější zachovat volnou přístupnost co největšího rozsahu jejího břehu.

10/ **Plochy zemědělské ZE** - viz požadavek u lokality 13. Dále Agentura požaduje doplnit, že ve volné krajině je umístění jakýchkoli hospodářských staveb (a to i staveb nevyžadujících stavební povolení a ohlášení, zejména však hospodářských budov, přístřešků pro dobytek, seníků, včelínů) podmíněno souhlasem Agentury po posouzení vlivu na krajinný ráz dle § 12, odst. 2 zákona I Za nepřijatelné považuje „stavby a zařízení zmírňující negativní vliv z dopravy, např. protihluková opatření“ (výjimka možná jen se souhlasem Agentury po posouzení vlivu na krajinný ráz dle § 12, odst. 2 zákona).

11/ Agentura požaduje doplnit požadavek **výslovně vyloučit umístování všech nových staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona** v centru lokality Herda na trojúhelné ploše, vymezené komunikacemi a dále v nezastavěném území na ploše u severový - chodního okraje obce (vymezena silnicí 1/24 na západě, místní komunikací ke kostelu na jihu a lesem na severovýchodě). Dále požaduje pro **plochy v nezastavěném území** obecně doplnit požadavek výslovně vyloučit umístování všech staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5

nutnost respektovat charakter a strukturu zástavby vyplývá přímo ze zákona a je nadbytečné toto zmiňovat ve výrokové části; v odůvodnění je na základě požadavku dotčeného orgánu více rozebrán charakter území a historický urbanismus a charakteristika krajinného rázu tak, aby mohl stavební úřad při povolovacích řízeních tuto podmínku zohlednit

přípustné využití umožňující využití pro tělovýchovu a sport bylo vypuštěn

lokalita byla vypuštěna na základě požadavku dotčeného orgánu

lokalita č. 13 byla vypuštěna na základě požadavku dotčeného orgánu

lokalita č. 13 byla vypuštěna na základě požadavku dotčeného orgánu a tudíž byly vypuštěny také plocha zemědělská, umístování staveb ve smyslu § 18 odst. 5 SZ bude vyřešeno až při tvorbě nového územního plánu

<p>stavebního zákona, které by byly v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, včetně <u>ochrany krajinného rázu</u>.</p> <p>12/ Agentura požaduje do Změny č. 1 přenést z původního ÚPO rovněž <b>interakční prvky ÚSES</b> (jsou dotčeny např. navrženými lokalitami 1 až 4 na Herdě).</p> <p>13) V souvislosti s omezenou možností rozvoje nové výstavby v lokalitě Herda Agentura nesouhlasí s jakýmkoli budoucím záměrem nové trafostanice či nadzemní přípojky VN v této lokalitě (naopak ve fázi návrhu zadání vznesla požadavek prověřit zde možnost postupné náhrady tras vzdušného vedení el. energie zemními kabely). Považuje za potřebné tento nesouhlas vyjádřit jako reakci na požadavky E.ON ČR s.r.o., vznesené v průběhu projednávání návrhu (a to i přesto, že stávající koncepce technické infrastruktury není navrženou Změnou č. 1 dotčena).</p>	<p>lokality č. 1 až 4 byly vypuštěny na základě požadavků dotčeného orgánu a IP jsou stanoveny na základě platného územního plánu</p> <p>návrhem řešení změny nedochází k vymezení takového množství zastavitelných ploch, které by vyvolalo změnu nebo doplnění koncepce technické infrastruktury, stávající řešení zásobování el. energií je vyhovující a nepředpokládají se žádné změny v systému</p>
<p><b>Stanovisko č.j. 00357/TR/15, b ze dne 22.07.2015</b></p> <p>K předloženému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Majdalena, (dále jen „Změna č. 1“), zpracovanému v lednu 2015 a <b>upravenému po společném jednání</b> firmou UPLAN s.r.o., Ing. arch. Jaroslavem Poláčkem a Ing. Vlastimilem Smítkou, Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav, nemáme z hlediska předmětů a cílů ochrany přírody a krajiny v CHKO Třeboňsko a z hlediska zájmů chráněných zákonem, včetně souvisejících právních předpisů, další výhrady a uplatňujeme pouze níže uvedené požadavky na drobné úpravy:</p> <p>Agentura konstatuje, že požadavky, které uplatnila k návrhu zadání Změny č. 1 (viz č.j. 01420/TR/2012 ze dne 29. 6. 2012) a na následném společném jednání, byly v návrhu zohledněny (mj. včetně doplnění interakčních prvků ÚSES).</p> <p>Po společném jednání byla doplněna <b>lokalita 14 - zastavitelná plocha Z14</b> (ZS-4 - zeleň soukromá, a to místo stávající plochy kulturních a travních porostů) v návaznosti na zastavěné území v severní části obce, v pásu mezi silnicí I/24 a železniční tratí. Jejím doplněním dojde k logickému zarovnání zastavitelné plochy, které umožní oplocení zahrady za zemědělskou usedlostí č.p. 49 v návaznosti na okolní pozemky zahrad. Agentura souhlasí s vymezením zastavitelné plochy ZS-4 podle koordinačního výkresu C, současně však upozorňuje, že ve <u>výkresu D - schéma zobrazení řešených území je tato nově navržená plocha zobrazena odlišně a zřejmě chybně</u>.</p> <p>V textu výrokové části, v odstavci c)2. vymezení zastavitelných ploch, požadujeme <b>u zastavitelné plochy Z5 nevypouštět původní formulaci „respektovat typ zástavby v okrajové části sídla“</b>.</p> <p>V ostatním platí předchozí stanovisko č.j. 00357/TR/15 (mj. i požadavky č. 11/ a č.12/).</p>	<p>formulace byla přenesena do tabulky zastavitelných ploch v kapitole c) 2. výrokové části</p>

**Odůvodnění:**

Agentura konstatuje, že návrh byl upraven v souladu se závěry společného jednání a v souladu s převážnou většinou vznesených požadavků. Současně upozorňuje na drobné nepřesnosti, k nimž došlo při úpravě původního návrhu. Dále upozorňuje na dva požadavky, které však vzhledem k omezenému rozsahu změny původního ÚPO uplatněny nebyly (jednak požadavek výslovně vyloučit umístování všech nových staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona v centru lokality Herda a v nezastavěném území na ploše u severovýchodního okraje obce, a pro plochy v nezastavěném území obecně takových staveb, které by byly v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu, jednak nesouhlas s jakýmkoli budoucím záměrem nové trafostanice či nadzemní přípojky VN v lokalitě Herda). Pozn.: v souvislosti nejen s lokalitami 8 a 14 doporučujeme rovněž ověřit správnost vyznačené hranice záplavového území.

**Česká inspekce životního prostředí, oblastní inspektorát České Budějovice**

- nezasláno

## DOHODA MMR a MŽP

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) a Ministerstvo životního prostředí (dále jen „MŽP“) v rámci dohodovacího řízení posoudilo negativní stanovisko dotčeného orgánu ze dne 22. 4. 2015, č. j. KUJCK 30181/2015 OZZL a žádost pořizovatele o řešení rozporu a bylo dohodnuto následující:

- 1) Plochy označené v příloženém situačním snímku, který je nedílnou součástí dohody, čísla 5, 6, 8, 10 a 14 budou vymezeny v návrhu Změny č. 1 ÚP Majdalena.
- 2) Plocha označená v příloženém situačním snímku, který je nedílnou součástí dohody, číslem 7 bude vymezena v návrhu Změny č. 1 ÚP Majdalena za podmínky, že její vymezení nebude dělit pozemek na tři části, ale jen na dvě.
- 3) Plochy označené v příloženém situačním snímku, který je nedílnou součástí dohody, čísla 1, 3 a 4 v návrhu Změny č. 1 ÚP Majdalena nebudou vymezeny jako zastavitelné plochy a budou součástí ploch nezastavěného území.

### AD 1

Plochy označené v příloženém situačním snímku, který je nedílnou součástí dohody, čísla 5, 6, 8, 10 a 14 byly stranami dohody vyhodnoceny jako plochy, kde veřejný zájem na dalším rozvoji obce vzhledem k umístění ploch v sousedství již zastavěných ploch převážil nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

### AD 2

U plochy označené v příloženém situačním snímku, který je nedílnou součástí dohody, číslem 7, lze za splnění stanovené podmínky zachovat zemědělskou obdělávatelnost zbývající části plochy a tudíž oba veřejné zájmy uvést do rovnováhy. Proto bylo dohodnuto, že v daném prostoru je možné plochu vymezit v případě, že její vymezení nebude dělit pozemek na tři části, ale jen na dvě.

### AD 3

U ploch označených v příloženém situačním snímku, který je nedílnou součástí dohody, čísla 1, 3 a 4 se strany dohody shodly na převaze veřejného zájmu na zachování celistvosti zemědělsky obdělávaných ploch nad veřejným zájmem na rozvoji obce, ve smyslu ustanovení § 4 a 5 zákona o ochraně ZPF. Jedná se o plochy, jejichž vymezení je navrženo do bloků zemědělské půdy, čímž dochází k významnému narušení organizace ZPF v daném území a navíc se jedná o pozemky, kde byly uskutečněny investice do půdy (meliorační zařízení). Pořizovatel rovněž neodůvodnil (kromě odkazu na žádosti vlastníků), proč právě tyto plochy mají být pro bytovou zástavbu vymezeny.

Návrh Změny ÚP bude projektantem dle dohody upraven (lokalita č. 1, č. 3 a č. 4 budou vypuštěny, lokalita č. 7 nebude zasahovat až k jihozápadní hranici pozemku p.č. 174/25). Po úpravě návrhu Změny bude zahájeno řízení o Změně č. 1 ÚPO Majdalena dle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

## **f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání změny byly splněny. Podrobné komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení lze nalézt v ostatních kapitolách (zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

Dle § 18 odst. (3) stavebního zákona orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Při projednávání návrhu zadání změny pořizovatel upozornil na některé problematické lokality, které nejspíše z hlediska ochrany veřejných zájmů nepůjdou zapracovat do řešení změny. Projektant všechny návrhy na změny v území prověřil z hlediska vhodnosti, zejména ve vztahu k podmínkám území, limitům využití území, hodnot území a charakteru území, a dospěl k závěru že lokality, P5-LBC, P6-B, P7-B, P8-B, P16-B, P17-B, P18-B, P19-B, P21-Z (dle označení v doplňujících průzkumech a rozbořech a návrhu zadání) nebudou zařazeny do řešení změny z důvodu negativního vlivu na udržitelný rozvoj území, a to jak z hlediska naddimenzovanosti jednotlivých ploch pro výstavbu – rozvojového potenciálu obce, tak z hlediska nesouhlasného vyjádření dotčených orgánů k projednávanému návrhu zadání změny – hájení veřejných zájmů. Požadované využití těchto prověřovaných lokalit nesplňovalo podmínky území, charakter výstavby a krajinný ráz místa a oblasti Třeboňsko, plán péče Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, Ptačí oblast Třeboňsko. Zařazením těchto lokalit do změny by došlo k nesouladu se zásadami územního rozvoje, nemohly by být ctěny principy územního plánování definované v § 18 a § 19 stavebního zákona. Vymezením navrhovaného způsobu využití území výše uvedených lokalit by došlo k degradaci a často i devastaci kulturních, přírodních a civilizačních hodnot. Ostatní lokality byly ve změně prověřeny, došlo k vymezení jednotlivých zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které racionálně doplňují stávající koncepci územního plánu ve vztahu k charakteru území, limitům využitím území a všech chráněných hodnot v území.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, a tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

Řešené území změny zasahuje III. zóna Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (zároveň i



biosférická rezervace UNESCO – Třeboňsko). Dále se zde nachází Ptačí oblast Třeboňsko, která je součástí systému NATURA 2000. Do správního území obce sice zasahují prvky územního systému ekologické stability nadregionálního i regionálního významu, ale řešených území změnou se nedotýkají.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu změny územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Řešení změny, kterým došlo k doplnění stávající koncepce územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území. Změna vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, z řešení změny nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Ve správním území obce je nižší hustota obyvatel, osídlení a nízká míra urbanizace. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Řešení změny nemá žádný dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

## **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

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

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

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



## j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Zastavěné území nebylo změnou aktualizováno.

Základní koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se změnou nemění. Hlavním cílem změny je doplnění možnosti rozvoje bydlení v sídle a transformace několika ploch v zastavěném území na bydlení, popř. smíšenou funkci se zachováním všech hodnot (zejména přírodního prostředí, krajinného rázu, kulturních nemovitých památek a charakteru zástavby) a s tím spojené vymezení plochy veřejných prostranství a ploch zeleně, které jsou ve změně použity právě pro zachování všech hodnot území a charakteru území.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství. Druhý sloupec obsahuje určující způsob využití plochy, tedy to využití, kvůli kterému byla zastavitelná plocha do řešení změny vůbec zařazena a pro který způsob se prověřovala. V dalším sloupci jsou hlavní podmínky pro využití plochy. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty jsou využívány u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy. V případě změny však nebyla vyvolána potřeba takovéto podrobnější využívání ploch stanovovat.

Doplnění urbanistické koncepce bylo provedeno vymezením několika zastavitelných ploch:

**Zastavitelná plocha Z1** byla vypuštěna na základě dohody řešení rozporu mezi MMR a MŽP.

**Zastavitelná plocha Z2** byla vypuštěna na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny.

**Zastavitelné plochy Z3 a Z4** byly vypuštěny na základě dohody řešení rozporu mezi MMR a MŽP.

**Zastavitelná plocha Z5** představuje transformaci ploch zastavěného území z ploch zeleně, na plochy bydlení, kde lze umístit výstavbu max. dvou rodinných domů. V případě umístění dvou rodinných domů je vhodné použít stavbu – tzv. dvojdomu. Tato architektonická forma se uplatňuje již na rodinných domech v okolí a vzhledem k charakteru území, při kvalitním stavebním provedení dvojdomu, bude vhodně vyplňovat stávající proluku. Nové stavby musejí dodržet stavební čáru, která je vymezena sousedními rodinnými domy. Vhodné je sladit novostavby s tvarovou hmotou okolních staveb. Zastavitelná plocha Z5 navazuje na stávající areál zemědělské výroby, který může být zdrojem některých negativních vlivů ze zemědělské výroby a proto je pro novou výstavbu nejdříve nutné prokázat splnění hygienických limitů. V ploše musí být respektována skutečnost vyplývající z výměru MZ č.j. LZ/3 – 2884-1.4.60 a povinnosti, které jsou specifikovány v § 37 odst. 3 písm. a) lázeňského zákona neboť na území zasahuje ochranné pásmo II. stupně přírodního léčivého zdroje lázeňského místa Třeboň.

**Zastavitelná plocha Z6** je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Oproti požadovanému řešení v zadání, kdy měla být lokalita využita pro výstavbu několika rodinných domů, je v ploše

pro bydlení umožněna pouze výstavba jednoho rodinného domu, respektive pouze pro jednu stavbu hlavní a další doplňkové stavby ke stavbě hlavní, které svým charakterem vytvoří provozní funkční celek a poskytnou odpovídající zázemí pro kvalitní život na venkově. Zastavitelná plocha je doplněna plochou veřejného prostranství při místní komunikaci, jelikož v této části sídla je nutné udržet dostatečný „nezastavitelný“ veřejný prostor od národní nemovité kulturní památky Zlatá stoka. To je zdůrazněno i přítomností lokálního systému ekologické stability, který zasahuje na plochu navrhovaného veřejného prostranství. Dopravní napojení lokality je zde možné pojmout buďto z místní komunikace od Zlaté stoky, dlouhým příjezdem přes veřejné prostranství nebo z místní komunikace severovýchodním směrem od zastavitelné plochy. Tato lokalita je velice příhodná pro rozvoj bydlení, avšak zastavěním celého prostoru mezi zemědělským areálem a Zlatou stokou by došlo k neúměrnému rozvoji, který v současné době není s ohledem na potřeby obce žádoucí.

**Zastavitelná plocha Z7** je vymezena jako plocha pro bydlení, kde je v souladu s charakterem území a hodnotami rozptýlené zástavby zemědělských usedlostí povoleno umístit pouze jednu stavbu rodinného domu, respektive pouze jednu stavbu hlavní a další doplňkové stavby ke stavbě hlavní, které svým charakterem vytvoří provozní funkční celek a poskytnou odpovídající zázemí pro kvalitní život na venkově. Plocha pro bydlení byla vymezena tak, aby byla citlivě dokonponována původní historická struktura zástavby a nedocházelo k narušení krajinné kompozice, harmonického měřítka krajiny a kulturně historických a přírodních hodnot území (významný krajinný prvek ze zákona – les) s nejmenšími možnými náklady na rozvoj potřebné technické infrastruktury. Zastavitelná plocha byla upravena na základě dohody řešení rozporu mezi MMR a MŽP.

**Zastavitelná plocha Z8** je z části vymezena jako plocha pro bydlení, kde je v souladu s podmínkami a charakterem území možné umístit max. dvě stavby rodinných domů, respektive pouze jednu stavbu hlavní a další doplňkové stavby ke stavbě hlavní, které svým charakterem vytvoří provozní funkční celek a poskytnou odpovídající zázemí pro kvalitní život na venkově. Oproti požadovanému řešení v zadání, kdy měla být lokalita využita pro výstavbu několika rodinných domů, je v ploše pro bydlení umožněna pouze zmiňovaná výstavba dvou rodinných domů, jenž vhodně doplní oboustranné zastavění místní komunikace, která je v současnosti převážně jednostranně zastavěna samostatně stojícími rodinnými domy. V této zastavitelné ploše bylo také přistoupeno k vymezení „nezastavitelného“ pásu zeleně soukromé (nelze zastavět stavbami pro bydlení a provozními objekty – lze oplotit a umístit drobné stavby pro samozásobitelskou funkci zahrady), kvůli přítomnosti dvou určujících limitů: ochranné pásmo železnice a ochranné pásmo vedení vysokého napětí. Z hlediska ochrany přírodních a urbanistických hodnot území bylo v severní části plochy Z8 přistoupeno k transformaci ploch bydlení v zastavěném území na plochy zeleně soukromé, aby zde nemohla vzniknout výstavba, která by nevhodně narušila stávající urbanismus sídla, nerespektovala by morfologii terénu a limity využití území (blízkost železnice) a zdevastovala by přírodní hodnoty území v podobě vzrostlé zeleně při místní komunikaci.

**Zastavitelná plocha Z9** byla vypuštěna na základě stanoviska dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu.

**Zastavitelná plocha Z10** představuje transformaci ploch občanského vybavení v zastavěném území obce na plochy smíšené obytné z důvodu zajištění polyfunkčnosti využití území. Jelikož se plocha nachází mezi silnicí I/24 a železniční dráhou, je veškerá nová výstavba která by splňovala charakter chráněného venkovního prostoru nebo chráněného venkovního prostoru staveb podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Využitím této plochy navrhovaným

způsoben nedojde k negativnímu ovlivnění provozu na silnici I/24 a provozu na železniční trati. Ochranné pásmo silnice a železnice je ve změně respektováno.

**Zastavitelná plocha Z11** v lokalitě Uhelníště představuje transformaci plochy občanského vybavení na plochy bydlení za účelem výstavby rodinného domu. V ploše pro bydlení je povoleno umístit pouze jednu stavbu rodinného domu pod podmínkou, že nenaruší okolní prostředí a hodnoty území. V případě transformace zastavitelné plochy Z11 bylo přistoupeno k vymezení plochy veřejného prostranství, které zajistí zpřístupnění národní nemovité kulturní památky Zlaté stoky a stabilizuje ekologickou funkci zeleně v břehových partiích vodního toku.

**Zastavitelná plocha Z12** v lokalitě Uhelníště představuje transformaci ploch sportu na plochy bydlení a plochy veřejného prostranství. Plochy pro bydlení byly vymezeny ve východní části plochy v návaznosti na již stávající zástavbu rodinných domů. Výstavba v ploše pro bydlení je zde podmíněna výstavbou max. dvou rodinných domů pod podmínkou, že nenaruší okolní prostředí a hodnoty území. Jelikož tyto plochy pro bydlení úzce navazují na Zlatou stoku, která je součástí národní nemovité kulturní památky Rožmberská rybniční soustava, bylo přistoupeno k vymezení zhruba 10m pruhu veřejného prostranství (nelze zastavět stavbami pro bydlení a provozními objekty a nelze oplotit), která zajistí dostatečný odstup od Zlaté stoky a stabilizaci břehových partií vodního toku. Vzhledem k úzké vazbě na sportoviště severně od vymezené zastavitelné plochy Z12 a zachování přístupu k fotbalovému hřišti a stabilizaci stávající vzrostlé zeleně, plnící protihlukovou izolační funkci zeleně, a lipové aleje, lemující pěší komunikaci při silnici I/24, byla v západní části plochy navržena plocha veřejného prostranství (nelze zastavět stavbami pro bydlení ani oplotit).

**Zastavitelná plocha Z13** byla vypuštěna na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

**Zastavitelná plocha Z14** byla do změny územního plánu zařazena po společném jednání z důvodu racionálního uspořádání území, kdy návrhem plochy zeleně soukromé dojde k zarovnání zastavitelné plochy, která je v současné době vymezena ve stávajícím územním plánu obce Majdalena. Na této ploše není umožněna výstavba staveb pro bydlení, individuální rekreaci ani staveb občanského vybavení či průmyslu a zemědělské výroby, ale pouze dochází k umožnění oplocení zahrady za zemědělskou usedlostí čp. 49 v souběhu s okolními pozemky zahrad. Využitím této plochy navrhovaným způsobem nedojde k negativnímu ovlivnění provozu na silnici I/24. Ochranné pásmo silnice je ve změně respektováno.

**Všechny stavební záměry v řešeném území musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.**

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

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů,

např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umísťovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

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

Neopomenutelná je ochrana před **negativními vlivy hluku z ploch sportu**. Stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu stavby pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) – mohou být v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť umísťovány až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Následné umísťování nových stavebních záměrů pro sport mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Plochy přestavby nejsou změnou vymezovány.

Koncepce vymezení systému sídelní zeleně a koncepce veřejné infrastruktury se změnou nemění a dochází pouze k dílčím úpravám ve využití území, které jsou pro jednotlivé zastavitelné plochy vypsány v textu výše.

Koncepce uspořádání krajiny se změnou nemění, neboť dochází pouze k dílčím úpravám ve využití území, které jsou pro jednotlivé zastavitelné plochy vypsány v textu výše.

Všechna vymezená ložiska nerostných surovin, stanovené dobývací prostory a chráněná ložisková území jsou respektovány a dílčí změny v území tyto limity neovlivňují.

Z hlediska odůvodnění ploch dle způsobu využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou podmínky po využívání dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území v souladu s charakterem území a zákonnými limitami využití území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití a to až již přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí příslušný úřad tento záměr řádně posoudit se zohledněním, ke kterému využití má nejbližší a zejména zda je v souladu či

rozporu s hlavním využitím a hodnotami území. Snahou je poukázat na selský rozum, se kterým by se měly navrhované záměry, případně změny územního plánu posuzovat, zejména pohledem místního obyvatele, jelikož územní plán (ještě stále v roli koncepčního dokumentu) nemůže všechny podrobné vztahy v území postihnout.

**Plochy bydlení** zastupují takové plochy, kde se funkce bydlení mísí s drobným podnikáním a dalšími aktivitami souvisejícími s funkcemi bydlení v kvalitním prostředí venkova. Mimo umístování rodinných domů, které je možno doplnit zahradami, je umožněn, jak již je výše uvedeno, širší způsob využití, zejména v podobě omezeného počtu chovu hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod. pro samozásobitelství, případně podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby). Drobná podnikatelská činnost typu obchodní činnosti nesmí přesáhnout 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, a to z důvodu zachování klidného venkovského prostředí, tak aby v území s vysokou mírou ochrany krajinného rázu nevznikaly naddimenzované záměry rušící pohodu bydlení a kvalitu místní krajiny. V podmíněně přípustném využití jsou možnosti využití ještě rozšířeny, avšak vždy bezpodmínečně při splnění určité podmínky (truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis atd., omezený chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.). Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem této šíře je snaha skloubit představy o místy dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů. Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Mísení a prolínání jednotlivých využití provází všechny tyto plochy. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení. Při využití pozemků uvnitř sídla je nutno zohlednit zejména ochranu hodnot. Naopak zcela striktně je nepřípustné např. výstavba staveb pro rodinnou rekreaci, která je naprosto v rozporu se stávajícími hodnotami území a dále pak umístování mobilních domů, které je zcela v rozporu s principy ochrany Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Také v plochách bydlení - venkovské je nutno dbát na určitou kvalitu. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílen, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se vysazují např. tuje. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na případné negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek. V plochách bydlení (následně také v plochách smíšených obytných) jsou stanoveny také podmínky

prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, vycházející ze zvýšené ochrany území v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Veškeré navržené stavby budou posuzovány podle regulativů pro výstavbu na území CHKO Třeboňsko, které definují výškové, materiálové a tvarové omezení, vycházející z místně autentických lidových staveb, atd. Charakter původní zástavby je dán umístěním hlavních hmot, které u rozvolněné dvorcové zástavby většinou průčelím se dvěma trojúhelnými štíty, u novější prostší zástavby i stavením s okapní orientací, vymezují spolu s ohradními zdmi veřejné prostranství /ohradní zeď s branou a brankou/; pro stavení je typický přízemní dlouhý úzký půdorys /šířka kolem 7,5 m, délka min. dvojnásobná, úroveň římsy nepřesahuje 4,0 m od upraveného terénu /, se sedlovou střechou se sklonem 40 - 45°, s krytinou skládanou z tašek. Nové stavby by měly tento charakter respektovat, a to situováním k veřejnému prostranství, tvarem hlavní hmoty a střechy, situováním vstupů a tvarem okenních otvorů. Proto je žádoucí doplňkové funkce /garáže, sklady/ začlenit do hlavní hmoty obytného stavení, které tak může získat požadovaný tvar, nevhodné je naopak malé rodinné domy doplňovat dalšími samostatnými drobnými stavbami a přístavbami. Žádoucí horizontalitu lze podpořit výstavbou zdí spojujících sousední objekty. Společně pak mohou vymezit tradiční uzavřený dvůr. Mimo omítané ohradní zdi se tradičně používaly nízké ploty bez podezdívek, s dřevěnou výplní ze svislých, řídkých latí, které je možné střídat s omítnutými nebo kamennými zídkami. Charakteru zástavby je cizí umísťování kolektorů a fotovolt. panelů na střechách domů a možnost jejich umístění je vždy závislá na individuálním posouzení orgánem ochrany přírody. Při přestavbách a dostavbách je žádoucí sledovat původní půdorysnou stopu. Přirozené začlenění zástavby do krajiny zajišťovala výsadba zejména ovocných dřevin v zahradách/ sadech po jejím obvodu.

**Plochy smíšené obytné** jsou vymezeny v případech, kdy není účelné a často ani možné oddělovat bydlení a občanské vybavení a je nezbytné vyloučit umísťování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše. V případě obce Majdalena je toto využití území použito v ploše Z10, kdy okolí této plochy a situování veřejné infrastruktury v místě nabízí polyfunkční využití této plochy, které není nutné do budoucna více specifikovat, či regulovat. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Přes to, že tato využití nelze jednoznačně oddělit je stanoveno jako hlavní využití bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Podmínky využití ploch se soustředí na využití stávající budov nejen ke klidnému bydlení, ale také umožňují doplnit toto bydlení občanskou vybaveností, umožňují umístění pouze bydlení nerušících obslužných funkcí a obsahují doporučení k zachování hodnot území, popř. dalších podnikatelských činností, u kterých bude nutno posoudit jejich přípustnost individuálně v navazujících řízeních. Snahou územního plánu je nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití, kterým je bydlení. V jednotlivých případech bude záležet na posouzení stavebního úřadu, zda již toto rozšíření nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy a hodnoty území. Je kladen důraz na umožnění již několikrát uvedeného mísení funkcí.

**Plochy veřejných prostranství** musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. také okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného

funkčního využití. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umisťována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště.

**Plochy zeleně soukromé** představují většinou pozemky soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch je možné nalézt využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o stavby s obytnými místnostmi a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezovat veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a veřejně prospěšných staveb a veřejného prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Součástí grafické části změny tudíž nebude ani výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Nevyvstala potřeba stanovovat žádná kompenzační opatření.

### **Používané pojmy pro účely územního plánu**

**Samozásobitelstvím** je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

**Charakter území** je možno pro účely této změny územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umisťování staveb typu srubu a zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území. Charakter území pro jednotlivé lokality zejména ve vztahu ke krajinnému rázu je popsán v této kapitole výše, pro jednotlivé zastavitelné plochy a v plochách bydlení.

**Přístřešek pro dobytek** – otevřené zařízení chránící dobytek před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první

věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat. Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "doporučení". V tuto chvíli vzhledem k neznalosti konkrétních záměrů na změny v území a k podrobnosti územního plánu nelze jednoznačně paušalizovat a posoudit přípustnost či nepřípustnost podoby konkrétního záměru. Jelikož bude důležité umístění a podoba konkrétního záměru, je zvolena forma doporučení. Doporučením je vyjádřen jasný názor zpracovatele územního plánu, že např. takovéto využití či stavební úpravy jsou či nejsou vhodné, avšak je zde ponechán prostor pro správní uvážení příslušného orgánu. Proto pokud bude posuzován záměr nedoporučený územním plánem, může jej stavební úřad při svém správním uvážení posoudit a na základě svého správního uvážení povolit, ale musí mít pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení bezpodmínečně řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy apod.

**Stavební čára** – hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která je určena fasádou stávajících okolních staveb.

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



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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Snahou bylo nově vymezené zastavitelné plochy navázat na zastavěné území nebo vhodně využít plochy uvnitř zastavěného území na volných plochách a v prolukách. Snahou návrhu změny územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území (dochází k transformaci využití území několika ploch v zastavěném území), ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí stávajícímu a předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Vymezení zastavitelných ploch ctí zásadu návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci. Naplňováním územního plánu dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit s tím, že budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy udržitelného rozvoje. Vymezením rozvojových ploch, tzn. nabídkou ploch pro bydlení, se řešené území stává konkurenceschopným územím ve vztahu k sousedním obcím.

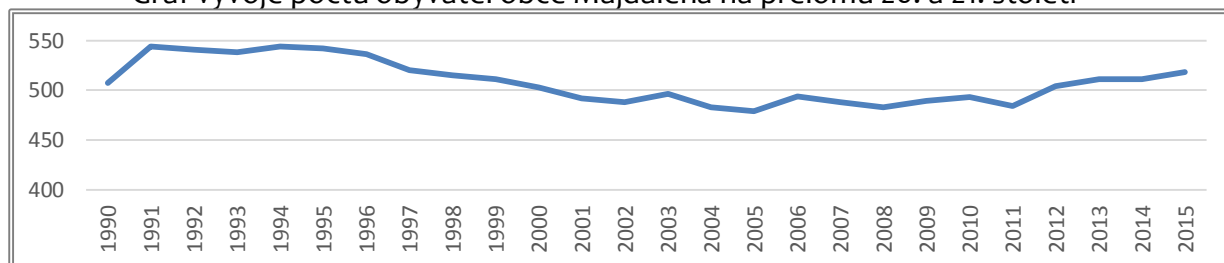
Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí mezi obce s vyšším rozvojovým potenciálem ve správním území ORP Třeboňsko a vzhledem k této skutečnosti byly navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce, resp. je navrženo jejich doplnění. Navrhované řešení klade důraz na zachování klidného prostředí v kulturní harmonicky utvářené krajině s dobrou dopravní obslužností díky silnici první třídy I/24 a železnici, jež napojuje obec Majdalena na nedaleké správní centrum Třeboň (cca 10 km – 10 min jízdy dopravními prostředky).

Řešení návrhu změny územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o fakta, kterými jsou převážně atraktivita území v podobě nedotčené přírody, přitom blízkost správního centra Třeboně na hlavním dopravním tahu, dobré rozvojové předpoklady z hlediska majetkové skladby pozemků určených k výstavbě, dobrá skladba občanského vybavení úměrná velikosti obce se školou, farou a kulturním zařízením. Neopominutelným argumentem je také vysoký rekreační potenciál oblasti a to zejména té krátkodobé, přímo v místě bydliště. Mimo ploch pro rozvoj samotného bydlení je nutno zajistit, a to nejenom pro nově navrhovanou zástavbu, ale také pro stávající zastavěné území, dostatečné veřejné prostory a plochy zeleně. Množství zastavitelných ploch ve změně odpovídá dlouhodobě sledovaným požadavkům na rozvojové záměry. Tyto záměry lze vhodně umístit ve vymezených zastavitelných plochách. Přitom je počítáno s určitou rezervou. Tím by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Zájem o bydlení promítnutý v ustáleném počtu obyvatel v posledních třiceti letech dokumentuje přiložená tabulka převzatá z oficiálních stránek Českého statistického úřadu:

Rok	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový
1981	574	16	2	28	35	14	-7	7
1982	581	8	13	22	30	-5	-8	-13
1983	568	10	9	36	47	1	-11	-10
1984	558	8	10	26	38	-2	-12	-14
1985	544	4	5	15	25	-1	-10	-11
1986	533	6	4	13	25	2	-12	-10
1987	523	10	3	9	20	7	-11	-4
1988	519	13	10	7	23	3	-16	-13
1989	506	7	4	19	20	3	-1	2
1990	508	6	3	18	22	3	-4	-1
1991	548	9	5	15	23	4	-8	-4
1992	544	5	3	28	33	2	-5	-3
1993	541	7	12	25	23	-5	2	-3
1994	538	4	6	11	3	-2	8	6
1995	544	3	4	17	18	-1	-1	-2
1996	542	6	5	4	11	1	-7	-6
1997	536	1	5	1	13	-4	-12	-16
1998	520	3	5	8	11	-2	-3	-5
1999	515	5	10	10	9	-5	1	-4
2000	511	4	6	6	12	-2	-6	-8
2001	503	2	1	7	19	1	-12	-11
2002	492	5	5	16	20	-	-4	-4
2003	488	3	4	18	9	-1	9	8
2004	496	2	6	9	18	-4	-9	-13
2005	483	1	4	11	12	-3	-1	-4
2006	479	2	5	29	11	-3	18	15
2007	494	5	9	7	9	-4	-2	-6
2008	488	5	5	15	20	-	-5	-5
2009	483	5	5	22	16	-	6	6
2010	489	6	9	15	8	-3	7	4
2011	488	2	6	13	13	-4	-	-4
2012	484	5	7	30	8	-2	22	20
2013	504	5	4	25	19	1	6	7
2014	511	11	4	17	17	7	-	7

Graf vývoje počtu obyvatel obce Majdalena na přelomu 20. a 21. století



Vývoj obyvatel v posledních letech osciluje kolem hodnoty 500 obyvatel. Za posledních pět let počet obyvatel úměrně stoupl a v lednu 2015 dosáhl počet obyvatel hodnoty 518. Od roku 2004, kdy došlo k vydání územního plánu obce Majdalena, do ledna 2014 byl migrační přírůstek obyvatelstva 42 obyvatel. Když vezmeme v úvahu, že na 1 rodinný dům počítáme 3 obyvatele, dojdeme k výpočtu  $42/3 = 14$  rodinných domů – kterými bylo nutné v minulosti disponovat, aby obec zajistila podmínky pro život v obci přistěhovalým rodinám. Tento údaj potvrzuje také faktický počet rodinných domů, které byly od doby uplatňování ÚP v katastrálním území Majdalena umístěny.

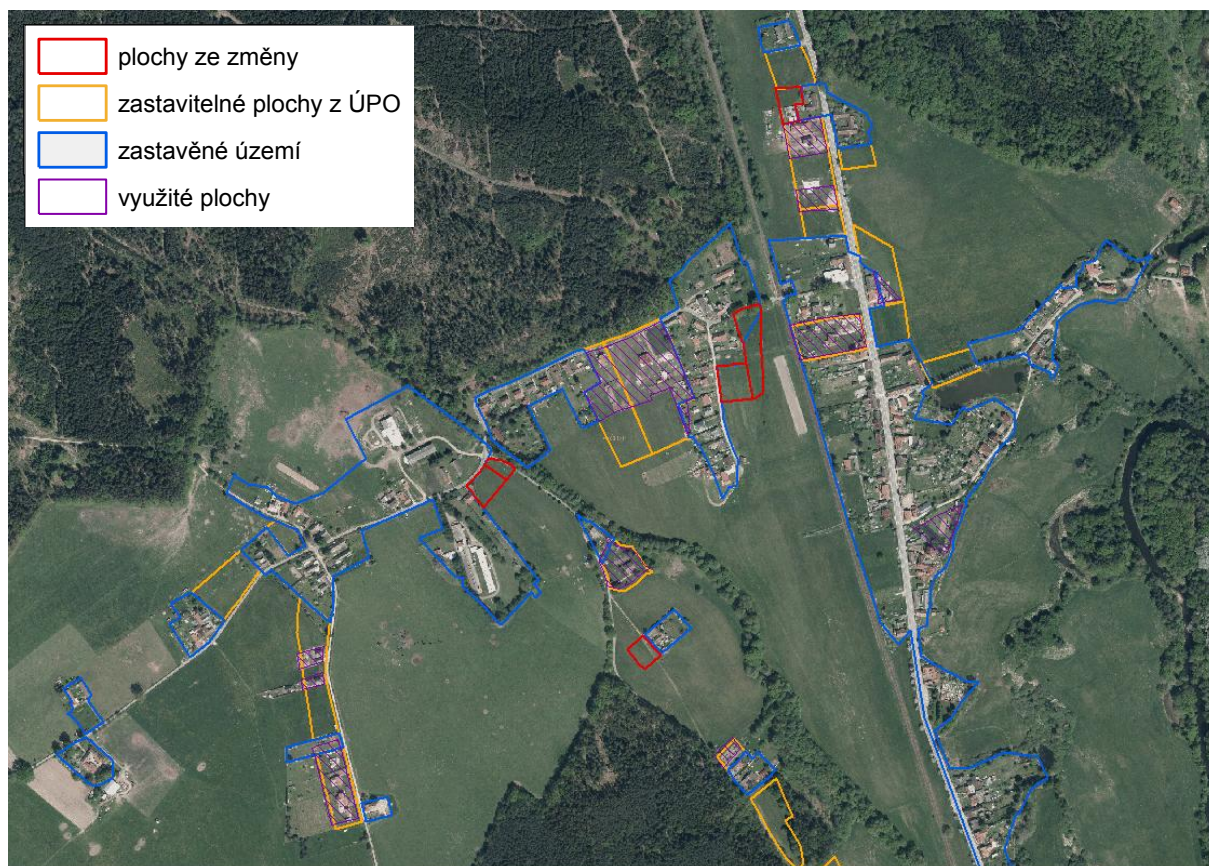
Po důkladné analýze rozlohy zastavitelných ploch a jejich využití ve správním území obce Majdalena bylo vyhodnoceno, že:

<b>Zastavitelné plochy pro bydlení</b>	
celková rozloha zastavitelných ploch v ÚPD	7,92 ha
dosud využito	3,95 ha
zbývá využít	3,97 ha
změna navrhuje celkem pro bydlení mimo zastavěné území	0,68 ha

V územním plánu obce Majdalena bylo vymezeno celkem 8 ha zastavitelných ploch, které byly vymezeny mimo zastavěné území, ale také v zastavěném území obce. V současné době disponuje území obce zhruba 4 ha volných zastavitelných ploch pro bydlení, neboť cca 4 ha již byly od doby vydání územního plánu obce využity. Změna navrhuje nově využít zhruba 0,7 ha zemědělské půdy pro výstavbu rodinnými domy. To je ve vztahu k dosavadnímu využívání ploch pro bydlení úměrný rozvoj v souladu s velikostí a postavením obce ve struktuře osídlení.

Když se podrobně podíváme na vymezení zastavitelných ploch a jejich postupné využívání, je evidentní, že některé zastavitelné plochy nemohou být využity v celém rozsahu, neboť umístěním staveb rodinných domů bylo v minulosti zamezeno případnému dopravnímu napojení zbylé části zastavitelné plochy a tudíž je zbytek zastavitelné plochy v současné době nevyužit. Další nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy je závislá na limitech využití území a ochraně krajinného rázu a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, kvůli kterým nejsou plochy častokrát 100 % zastavitelné stavbami pro bydlení. Samozřejmě nejvýhodnějším řešením by bylo projednat nový územní plán, který by prověřil stávající koncepci, kterou lze v současné době již označit za nepružnou a přežitou. Jeden z argumentů, proč bude muset obec ke kroku pořízení nového územního plánu přistoupit, je skutečnost vyplývající z § 188 odst. (1) stavebního zákona, kdy všechny územní plány obcí pořízené před 1. lednem roku 2007 pozbydou 1. ledna roku 2021 platnost.

Následující obrázek dokladuje stav vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a jejich současné využití:



Ve správním území obce Majdalena a prakticky v celém území ORP Třeboňsko je velice složité vymezovat nové zastavitelné plochy tak, aby ve všech ohledech naplňovaly dikci zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Ve správním území obce je zpřísněná ochrana životního prostředí, přírody a krajiny, krajinného rázu a všech hodnot v území a z projednávání často vyplynou naprosto rozdílné požadavky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na rozdíl od požadavků správy Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Je velice složité dosáhnout konsenzu všech orgánů chránící veřejný zájem, o čemž svědčí i vniklý rozpor, který byl vyřešen uzavřením dohody mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem životního prostředí dne 20. 04. 2016.

Když shrneme veškeré výše uvedené skutečnosti, došlo po dobu platnosti územního plánu obce Majdalena, k využití cca 4 ha zastavitelných ploch a zastavěného území stavbami pro bydlení. Návrhem řešení změny by byl územní plán navýšen o zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu cca 0,7 ha. Z toho tedy vyplývá, že nedochází k naddimenzovanému návrhu zastavitelných ploch, které by byly v rozporu s principy územního plánování a měly negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Změna pouze aditivně vymezuje menší rozlohu ploch, která byla již v minulosti (za dobu uplatňování územního plánu) vyčerpána a tím opět připravuje další možnosti rozvoje na žádoucích místech, které mají skutečný rozvojový potenciál.

Projektant v návrhu změny maximálně využil transformaci ploch pro bydlení v zastavěném území obce. V několika případech však bylo nutné stanovit rozvojové plochy i na zemědělských pozemcích mimo zastavěné území, a to z důvodu neexistence dalších dostatečně kapacitních odpovídajících pozemků nezemědělské půdy, nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v zastavěném území, nezastavěných plochách

stavebních pozemků, stavebních proluk, či ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. Jelikož projektant a pořizovatel nenašel jiné vhodnější řešení pro uspokojení všech potřeb na změny v území, považuje projektant řešení návrhu územního plánu, se svým nejlepším vědomím a svědomím, za nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona. Projektant návrhu územního plánu tedy musel přistoupit k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však navrhuje zastavitelné plochy přednostně na méně kvalitních půdách (III. a IV. třída ochrany); co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu.

Požadavky vlastníků pozemků, kteří měli zájem na zastavění nejkvalitnějších zemědělských půd (II. třída ochrany ZPF), byly v rámci projednávání změny eliminovány, jelikož zde nelze prokázat převahu jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Zastavitelná plocha na půdách s II. třídou ochrany je navržena pouze v nejnověji přidané ploše Z14 pro funkční využití zeleň soukromá, a to z důvodu zarovnání zastavitelné plochy vymezené již ve stávající územně plánovací dokumentaci obce. Tato plocha nebude sloužit pro stavbu rodinného domu ani staveb občanské vybavenosti či rekreace, ale umožní pouze oplocení zahrady užívané k usedlosti čp. 49.

Tlaky na zástavbu v obci Majdalena jsou skutečně velké a ochrana ZPF je jedním z nástrojů, kterým lze přecházet nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Dokladem tohoto tlaku je i schválené zadání změny č. 1 ÚPO Majdalena, které navrhuje prověřit výstavbu v několika nevhodných lokalitách, které se za pomoci zejména orgánu ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny podařilo eliminovat. Avšak bez dalších rozvojových ploch, se obec jednoduše neobejde, jestliže chce zabezpečit základní požadavky na životaschopnost obce a zlepšování její veřejné infrastruktury. Pokud obec vyčerpala poměrnou část svých zastavitelných ploch pro bydlení, je její prioritou zabezpečit vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení, jenž poskytnou přiměřenou rezervu pro rozvoj bydlení s možností volby výběru místa pro potencionální zájemce o výstavbu, v lokalitě tak velice atraktivní pro kvalitní klidné bydlení. Umírněný a racionální rozvoj není na závalu, musí být však respektovány všechny právní předpisy a principy vedoucí k dosažení udržitelného rozvoje území za předpokladu rozumného uvážení příslušného správního orgánu.

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

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

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany / kód BPEJ					třída ochrany / výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
B-6	0,1938		0,1938			0,1938					72110					0,1938			NE
B-7	0,1322	0,1322				0,1322					72110					0,1322			ANO - 0,1100
B-8	0,2550	0,2550				0,2550					72110					0,2059			NE
											72310					0,0491			
B-10	0,1021			0,1021		0,1021				76401					0,1021			0,1021	NE
VP-3	0,0800		0,0800			0,0800					72110					0,0800			NE
VP-4	0,0271			0,0271		0,0271				76401							0,0271	0,0271	NE
ZS-2	0,3784	0,2537				0,2537					72110					0,0454		0,0858	NE
											72310					0,2083			
ZS-4	0,1638		0,1638			0,1638			72210					0,1638				0,0186	NE
<b>celkem</b>	<b>1,3324</b>	<b>0,6409</b>	<b>0,4376</b>	<b>0,1292</b>	<b>0</b>	<b>1,2077</b>	<b>0</b>						<b>0</b>	<b>0,1638</b>	<b>0,1021</b>	<b>0,9147</b>	<b>0,0271</b>	<b>0,2150</b>	



Využití ploch	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD	nově navrženo oproti předchozím ÚPD
plochy bydlení	0,6831	0,6831	0,1021	0,5810
plochy veřejného prostranství	0,1071	0,1071	0,0271	0,0800
plochy soukromé zeleně	0,5422	0,4175	0,1044	0,3131
<b>celkem</b>	<b>1,3324</b>	<b>1,2077</b>	<b>0,2336</b>	<b>0,9741</b>

Je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k záboru minimálnímu, neboť zejména Chráněná krajinná oblast Třeboňsko apeluje na vymezování pozemků s větší výměrou s dostatečným zázemím zelených ploch a ploch veřejných prostranství, které naplní požadavky na ochranu přírody a krajiny.

**m) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V kapitole c) 2. výrokové části je v tabulce zastavitelných ploch uvedeno jako jeden z limitů a hlavních podmínek pro využití ploch: „nenarušit meliorační systém odvodnění zemědělských pozemků“, a to pozemků s provedenými investicemi do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti. Tato podmínka má zajistit ochranu melioračního systému v případě dotčení jednotlivých melioračních stok a drenů stavebními záměry, které by mohly narušit funkčnost a tím znehodnotit zemědělský půdní fond.

V navazujících řízeních je proto nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru (v souladu s přípustným či podmíněně přípustným využitím) provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

**m) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Všechny zemědělské areály v území jsou respektovány a změnou nedochází k vymezení nových ploch výroby a skladování.

**m) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Při vymezování rozvojových ploch byla zohledněna velikost sídla, demografické podmínky, potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a nemožnost využít již stávající zastavitelné plochy. Vzhledem k této skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj – viz také kapitoly komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch. Navrhované řešení kladlo důraz na zachování klidného prostředí pro bydlení v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj ploch jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrné velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení, současně zachovat kompaktnost sídla a charakter zástavby zejména v lokalitě Herda. Jak je vidět z výkresu předpokládaných záborů, jedná se v převážné většině o zábery několika málo lokalit, které jsou nejnútnejší pro výstavbu rodinných domů v kvalitním venkovském prostředí odpovídající charakteru zástavby a chránící hodnoty využití území. Odhadem by dle navrhovaného řešení změny mělo v rozvojových plochách vzniknout cca 7 rodinných domů. Rozvojové lokality jsou navrhovány buďto uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na zastavěné území tak, aby co nejkvalitněji „zarovnávali“ zastavěné území obce a aby v budoucnu mohlo národní hospodaření na zemědělské půdě vzkvétat a dát pevný základ naší vyspělé evropské zemědělské politice. Snahou projektanta bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly napojitelné na dopravní skelet správního území, sítě technické infrastruktury obce a aby navazovaly na stávající zástavbu sídla.

Odůvodnění, proč byly jednotlivé zastavitelné plochy vymezeny právě tam, kde je návrh změny prezentuje, je dopodrobna uvedeno v kapitole j) tohoto odůvodnění a shrnuto v kapitole k) tohoto odůvodnění.

**m) 4. předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením nedejde k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa.



## n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Námítka vlastníka pozemku Miroslava Tvrzického				
k.ú.	Majdalena	p.č.	481/5	
Námítka	<p>Žádám o zařazení pozemku p.č. 481/5 v k.ú. Majdalena do zastavitelných ploch do právě pořizované Změny č. 1 Územního plánu v Majdaleně tak, aby bylo možné můj pozemek oplotit.</p> <p>Předmětná pozemková parcela přímo navazuje na parcelu st. 294, na které mám postaven rodinný dům č.p. 176, a proto je předmětná parcela využívána především pro každodenní rodinný život.</p> <p>Oplocení žádám především z důvodu bezpečnosti naší rodiny. Minulý rok se nám narodil syn a jeho bezpečnost je pro mě na prvním místě. Chci, aby si mohl hrát v bezpečném prostoru a já se nemusel bát volně pobíhajících zvířat (především cizích psů) nebo návštěv nezvaných lidí v dnešní době vysoké kriminality. Stejně tak i naši dva lovečtí psi mohou způsobit škodu někomu jinému - i tomu by se dalo díky oplocení vyhnout. Náš pozemek bez oplocení navštěvuje i lesní zvěř - Třeboňsko je známo vysokým zazvěřením - jedná se především o srnčí a divoká prasata, která jsou taktéž nevítanými hosty (okus dřevin a rostlin....).</p> <p>Oplocením by se vyřešilo bezpečí nejen lidí ale i majetku. Samozřejmě vlastníme běžnou zahradní techniku, která slouží k péči o pozemek (sekačka, pila, sněhová fréza...), a z důvodu jejího bezpečného uložení je oplocení nutné.</p> <p>V neposlední řadě žádáme o oplocení i z důvodu vzrůstající výstavby domů navazující na náš pozemek a oplocení by zajistilo naše větší soukromí. Oplocení by rovněž plnilo i funkci estetickou, protože by bylo doplněno výsadbou vhodných dřevin.</p> <p>Žádost o zařazení dotčeného pozemku do zastavitelných ploch podávám pouze z důvodu povolení oplocení pozemku, který je v mém vlastnictví. Oplocení žádám především z důvodu bezpečnosti mé rodiny, bezpečnosti mého majetku a z důvodu většího soukromí.</p>			
	Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT			
	Doporučení pořizovatele: MěÚ Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu			
	Odůvodnění	<p>V rámci projednávání návrhu Změny byl již tento požadavek prověřen. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, § 4, odst. (3) lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě nelze prokázat, že soukromí zájem převyšuje zájem ochrany zemědělského půdního fondu a námitce tedy nelze vyhovět. Požadavku bylo již částečně vyhověno při samotném vymezení lokality Z14, kdy severovýchodní část pozemku byla vymezena jako ZS-4, plocha soukromé zeleně a došlo tak k optimálnímu zarovnání zastavitelných ploch. Další prověření a rozšíření zastavitelných ploch musí být prověřeno při tvorbě nové územně plánovací dokumentace. Současné rozšíření zastavitelné plochy až k západní hranici pozemku p.č. 481/5 by nekonceptně vybíhalo za hranici vedlejších zastavitelných ploch a není v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu ani s cíli územního plánování.</p>		

Námitka vlastníků pozemku MUDr. PhDr. Aleny Šídlové, Mileny Vláškové DiS., Boženy Pakostové			
k.ú.	Majdalena	p.č.	481/19
Námitka	<p>Nesouhlasím se změnou funkčního využití části parcely č. 481/19 (lokalita 14) k.ú. Majdalena z „orná půda“ na „zeleň soukromá“.</p> <p>Parcela č. 481/19 v k.ú. Majdalena je dlouhodobě zemědělsky využívaným pozemkem a za tímto účelem je dlouhodobě pronajata, je to stav, který vlastníkům parcely vyhovuje a nechťejí jej měnit. Vymezení plochy „zeleně soukromé“ na nejdlehlší části parcely od domu a stávající zahrady považují za nevhodné a nevyužitelné.</p> <p>Z uvedených důvodů požadují vynětí části mojí parcely č. 481/19 v k.ú. Majdalena z vymezení lokality č. 14 změny územního plánu č. 1 a zarovnání hranice plochy č. 14 na rozhraní parcel č. 481/19 a 481/5, k.ú. Majdalena.</p>		
	<b>Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT</b>		
	<b>Doporučení pořizovatele:</b> MěÚ Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu		
Odůvodnění	<p>Pozemek p.č. 481/19 bude v návrhu Změny ponechán ve funkčním využití „zeleň soukromá“. Toto využití nikterak neznemožňuje využívání k zemědělským účelům, pouze do budoucna zajišťuje optimální využití plochy.</p> <p>Územní plánování zajišťuje komplexní řešení účelného využívání území, v současné době předmětná lokalita není optimálně navržena. Mezi zastavitelnými plochami vznikla proluka, která v případě využití zastavitelných ploch ztíží případné obhospodařování pozemku p.č. 481/19. Navržením „soukromé zeleně“ v jižní části pozemku p.č. 481/19 dojde k optimálnímu zarovnání zastavitelných ploch.</p>		

Námitka vlastníka pozemku Dany Markové			
k.ú.	Majdalena	p.č.	334/40
Námitka	Žádám, aby parcela 334/40 byla zahrnuta do ploch bydlení. Tato parcela je nejvhodnější k zástavbě, jsou tu všechny inženýrské sítě.		
Rozhodnutí o námitce: NEVYHOVĚT			
Odůvodnění	Doporučení pořizovatele: MěÚ Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu		
	<p>V obci Majdalena za posledních 10 let byly využity pro výstavbu cca 4 ha půdy. Územní plán disponuje dalšími 4 ha půdy, které je možno využít pro výstavbu. Z uvedeného vyplývá, že obec má k dispozici dostatek zastavitelných ploch, které může pro svůj rozvoj využít a to i se značnou rezervou. Ač některé zastavitelné plochy nelze využít v plném rozsahu, žádná z těchto ploch nebyla vyřazena a nadále jsou plochami zastavitelnými. Změna navrhuje cca 0,7 ha půdy pro výstavbu rodinných domů, což je vzhledem k rozvoji obce a vývoji počtu obyvatel úměrný rozvoj.</p> <p>Dále nebyla prokázána dostatečná míra využití již vymezených zastavitelných ploch a není odůvodněna nezbytnost vymezovat plochy další vzhledem k nevyužitým plochám. Rozšíření zastavitelné plochy na pozemku p.č. 334/40 může být prověřeno až po využití zastavitelných ploch již vymezených. Současně projednávána dokumentace je pouze dílčí změnou územního plánu, celá koncepce zastavitelných ploch, jejich aktuálnost a reálnost zastavění musí být prověřena při tvorbě nového Územního plánu.</p>		

o) **vypořádání připomínek**

<b>PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K NÁVRHU ZMĚNY dle § 50 stavebního zákona</b>	
<b>ČEPRO, a. s., Odbor čerpacích stanic</b>	
- bez připomínek	
<b>Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích, archeologické oddělení</b>	
Dotčené území lze označit podle citovaného zákona o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto doporučujeme jednotlivým potencionálním investorům, aby v případě zástavby nebo rekonstrukcí jednotlivých historických objektů zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.	tento limit je součástí koordinačního výkresu a v navazujících řízeních musí být podmínka provedení záchranného archeologického výzkumu respektována
<b>Vypořádání připomínky: VYHOVĚT</b>	
<b>Ředitelství silnic a dálnic ČR</b>	
<p>Správním územím obce Majdalena prochází silnice 1/24.</p> <p>Změnou č. 1 ÚP obce Majdalena je řešena změna funkčního využití 13 lokalit. Silnice 1/24 je dotčena lokalitou č. 9 (plochy bydlení), č. 10 (plochy smíšené obytné) a č. 12 (plochy bydlení).</p> <p>Lokality č. 9 a č. 12 (resp. jejich konkrétní využití) musí být v souladu s § 30 zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, dle kterého lze provádět v OP sil. 1/24 stavby a terénní úpravy jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených.</p> <p>Podmínka umístění staveb podléhajících splnění hyg. limitů v blízkosti zdrojů negativních vlivů musí být doplněna i pro lokalitu č. 12 (lokalita musí být řešena jako podmíněně přípustné, a to za podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude v těchto lokalitách prokázáno, že nebudou překročeny</p>	<p>OP komunikace 1/24 je v návrhu respektováno</p> <p>požadavky na ochranu chráněného vnitřního i venkovního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru jsou v návrhu dodrženy v kap. c) výrokové části</p>

<p>max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech).</p> <p>I nadále zůstává v platnosti naše upozornění, že dopravní napojení nově navržených lokalit musí být přednostně řešeno prostřednictvím silnic nižších tříd a stávajících připojení na sil. 1/24 a v souladu s příslušnými ČSN. V případě napojení lokalit na sil. 1/24 musí být napojení projednáno a odsouhlaseno ŘSD ČR (ŘSD ČR GR Praha a majetkovým správcem ŘSD ČR, správou České Budějovice). Bez tohoto souhlasu nebude připojení návrhových ploch na silnici I. tř. umožněno. Upozorňujeme na to, že souhlas s umístěním výše uvedených ploch do ÚP neznamena souhlas s jejich napojením na silniční síť. I. tříd.</p>	<p>sjezdy na sil. I/24 jsou v návrhu minimalizovány</p>
<p><b>Vypořádání připomínky: VYHOVĚT</b></p>	
<p><b>České dráhy, a.s.</b></p>	
<p>V katastrálním území Majdalena se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 372 a evidované v příslušném katastru nemovitostí.</p> <p><b>Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou</b> upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění. Připomínáme, že v OPD lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků.</p> <p>Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích.</p> <p>Případnou úpravu majetkoprávních vztahů doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.</p>	<p>OP dráhy je v návrhu respektováno a zobrazeno v koordinačním výkresu</p>
<p><b>Vypořádání připomínky: VYHOVĚT</b></p>	
<p><b>Miroslav Tvrzický, Majdalena 176, 378 03 Majdalena</b></p>	
<p>Žádám o zařazení pozemku p.č. 481/5 v k.ú. Majdalena do zastavitelných ploch do právě pořizované</p>	<p>požadavek byl v návrhu prověřen a</p>

<p>Změny č. 1 Územního plánu Majdaleny tak, aby bylo možné můj pozemek oplotit.</p> <p>Předmětná pozemková parcela přímo navazuje na parcelu st. 294, na které mám postaven rodinný dům č.p. 176, a proto je předmětná parcela využívána především pro každodenní rodinný život.</p> <p>Oplocení žádám především z důvodu bezpečnosti naší rodiny. Minulý rok se nám narodil syn a jeho bezpečnost je pro mě na prvním místě. Chci, aby si mohl hrát v bezpečném prostoru a já se nemusel bát volně pobíhajících zvířat (především cizích psů) nebo návštěv nezvaných lidí v dnešní době vysoké kriminality. Stejně tak i naši dva lovečtí psi mohou způsobit škodu někomu jinému - i tomu by se dalo díky oplocení vyhnout. Náš pozemek bez oplocení navštěvuje i lesní zvěř - Třeboňsko je známo vysokým zazvěřením - jedná se především o srnčí a divoká prasata, která jsou taktéž nevítanými hosty (okus dřevin a rostlin....).</p> <p>Oplocením by se vyřešilo bezpečí nejen lidí ale i majetku. Samozřejmě vlastníme běžnou zahradní techniku, která slouží k péči o pozemek (sekačka, pila, sněhová fréza...), a z důvodu jejího bezpečného uložení je oplocení nutné.</p> <p>V neposlední řadě žádáme o oplocení i z důvodu vzrůstající výstavby domů navazující na náš pozemek a oplocení by zajistilo naše větší soukromí. Oplocení by rovněž plnilo i funkci estetickou, protože by bylo doplněno výsadbou vhodných dřevin.</p>	<p>v souladu se stanovisky dotčených orgánů projednán</p> <p>AOPK: Lokalita 14 je vymezena v návaznosti na zastavěné území v severní části obce, v pásu mezi silnicí I/24 a železniční tratí. Jejím doplněním dojde k logickému zarovnání zastavitelné plochy, které umožní oplocení zahrady za zemědělskou usedlostí č.p. 49 v návaznosti na okolní pozemky zahrad</p>
<p><b>Vypořádání připomínky: VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p>	
<p><b>Bohuslav a Miroslava Pavelcovi, Majdalena 170, 378 03 Majdalena</b></p>	
<p>p.č. 90, 92/56, 92/17 k.ú. Majdalena</p> <p>Nesouhlasíme se změnou a úpravou našeho požadavku na zahrnutí výše uvedené parcely do zástavby pouze z části. Máme jiný záměr jako vlastníci pozemků.</p>	<p><b>KÚ, orgán ochrany ZPF:</b> V souladu s ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona není zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a využití cca 8 ha zemědělské půdy, která byla pro účely bydlení orgánem ochrany ZPF již odsouhlasena v dosud platné ÚPD obce</p> <p><b>KÚ, odbor kultury a pátkové péče:</b> Předmětná plocha svojí severovýchodní hranicí těsně přiléhá ke hraně parcely č. 535/1, která je nemovitou kulturní</p>

památkou Rožmberská rybníční soustava a to její součástí Zlaté stoky. Vzhledem k této skutečnosti musí být plocha vypuštěna, případně redukována na polovinu s tím, že navrhovaná plocha pro bydlení by zůstala v části u stávající zástavby a plocha přiléhající ke Zlaté stoce by si zachovala stávající funkční využití, tj. orná půda.

### Vypořádání připomínky: NEVYHOVĚT

**Václav Smolík, Branná 56, 379 01 Třeboň**

Podávám tímto námitku pro nezařazení pozemků v obci Majdalena do územního plánování města Třeboň.

Všechny uvedené pozemky vlastním. Po dokončené digitalizaci jsou jejich čísla: (139/36 - P7-B, 92/33 - P8-B, 139/33 - P18-B, 92/49 - P8-B).

Tyto pozemky jsou v části obce Majdalena, kde již stojí nové nemovitosti (RD).

Za účelem stavby RD jsem pořídil pozemky pro své dcery. V případě nezařazení těchto pozemků do územního plánování, pro nás postrádají tudíž význam.

Rád bych též obdržel písemné vyjádření, z jakého důvodu pozemky nebyly zavedeny do územního plánu, s vysvětlením situace, proč zde stojí nové RD.

Také vyjádření proč v dané lokalitě několik pozemků bylo zařazeno do územního plánování a ty mé, nikoli.

#### **P7-B, P-18-B - CHKO:**

jsou navrženy pro bydlení v RD mimo zastavěné území obce v jižní části lokality Herda. Tyto plochy požadujeme **zcela vypustit**. Jedná se o plochy ve volné krajině s vysokou hodnotou krajinného rázu, které se dostávají do kontaktu s významnými krajinným prvkem (VKP) lesa (§ 3 odst. 1 písm. b/ a § 4 odst. 21 zákona), resp. jeho ochranným pásmem, ale zejména by zástavbou těchto ploch byl narušen základní fenomén této lokality, vytvářený rozptýlenou zástavbou prostoru pláň, sevřené lesy. Doplněním zástavby navrženými plochami by byla vytvořena nová kompaktní zástavba podél ulic, která by zásadně porušila kultivovanou, harmonickou scénérii krajinného rázu místa, harmonické měřítko a vztahy v krajině, které nedokázal znehodnotit ani areál zemědělské výroby v SV části.

#### **P8-B - CHKO:**

je navržena pro bydlení v RD mimo zastavěné území obce v jižní části lokality

Herda - V jednotách. V souvislosti s předchozím bodem 3) je vyhodnocení souladu této plochy s uvedenými limity nejednoznačné a případná zástavba bude posuzována podle nejpřísnějších kritérií. Po prokázání souladu s §55 je využití možné za určitých podmínek (bude stanovena minimální velikost stavebních pozemků, zástavba bude respektovat pravidla a regulativy pro výstavbu v CHKO Třeboňsko a bude umístěna tak, aby byla citlivě dokoňponována původní historická struktura, část plochy bude z hlediska krajinné kompozice a kulturně historických hodnot území využitelná pouze pro výsadbu kvalitní zeleně v geograficky původní druhové skladbě, budou dodrženy interakční prvky - doprovodná zeleň). Při dodržení těchto podmínek musí být zástavba uvedené plochy navržena dále s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

**ZPF:**

V souladu s ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona není zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a využití cca 8 ha zemědělské půdy, která byla pro účely bydlení orgánem ochrany ZPF již odsouhlasena v dosud platné ÚPD obce Majdalena.

**Vypořádání připomínky: NEVYHOVĚT**

Ludmila Mráčková, Majdalena 112, 378 03 Majdalena

Žádám o změnu funkčního využití mých pozemků v k.ú. Majdalena. jedná se o pozemek p.č. 75/22 o výměře 4 882m<sup>2</sup>.

Přeji si, aby tento pozemek bylo možno využít k výstavbě rodinných domů a to tak, že budou situovány ke komunikaci, kde jsou inženýrské sítě.

**P2-B - CHKO:**

jsou navrženy pro bydlení v RD mimo zastavěné území obce (plocha P2-B částečně i v zastavěném) v lokalitě Herda. Po prokázání souladu s §55 je využití možné za určitých podmínek (bude stanovena minimální velikost stavebních pozemků, zástavba bude respektovat pravidla a regulativy pro výstavbu v CHKO Třeboňsko a bude umístěna tak, aby byla citlivě dokoňponována původní historická struktura, část ploch bude z hlediska krajinné kompozice a kulturně historických hodnot území využitelná pouze pro výsadbu kvalitní zeleně v geograficky původní druhové skladbě, budou dodrženy interakční prvky - doprovodná zeleň komunikací; výstavba na ploše P1-B bude mj. respektovat ochranné pásmo NKP Zlatá stoka a detail prostranství u křížku s mohutnými lipami). Při dodržení těchto podmínek musí být zástavba uvedených ploch navržena dále s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

**ZPF:**

V souladu s ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona není zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a využití cca 8 ha zemědělské půdy, která byla pro účely bydlení orgánem ochrany ZPF již odsouhlasena v dosud platné ÚPD obce Majdalena.

**Vypořádání připomínky: NEVYHOVĚT**



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

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu 27 (53)

Počet výkresů k němu připojené grafické části 3

**Poučení :**

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

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu

.....

**Karel Fürst**

starosta obce

*“otisk razítka obce“*

.....

**Josef Hrubý**

místostarosta obce