

**Změna č. 2 územního plánu
MIROTICE**

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Mirovice
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	30. 11. 2024
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Martina Mikšíčková, starostka města	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Zpracovatel:
Atelier M.A.A.T., s. r. o.
IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Projektant: Dominika Pražáková

Listopad 2024

1.	POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
3.	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.....	14
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚČÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	17
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	18
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	19
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	20
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	20
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY.....	20
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	21
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	22
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	23
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	23
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	24
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	25
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	48
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	65

1. Postup pořízení změny územního plánu

Dne 12.4.2023 Zastupitelstvo města Mirovice schválilo pořízení změny č. 2 územního plánu na základě žádosti p. Petra Kolínského, naopak podněty paní Kristýny Říhové a společnosti Zemědělské obchodní družstvo Mirovice nebyly do obsahu této změny zahrnuty. Následně pořizovatel, Městský úřad Mirovice, připravil návrh obsahu změny č. 2 včetně požadavku na převedení územního plánu Mirovice do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace). Následně dne 14.6.2023 Zastupitelstvo města Mirovice doplnilo obsah změny č. 2 o žádost p. Dušana Vokatého, aby v rámci tzv. standardizace byl pozemek p.č. 129/2 v k.ú. Mirovice vymezen jako součást sousední plochy bydlení městského charakteru a zamítlo dodatečně podanou žádost manželů Ivany a Pavla Hadáčkových na zahrnutí změny funkčního využití pozemku p.č. 43/1 v k.ú. Radobytce z plochy veřejného prostranství na plochu pro bydlení, a poté pod č. usnesení 13/2023, písm. e), schválilo obsah změny územního plánu Mirovice a zkrácený postup pořízení této změny a rozhodlo, že určenou zastupitelkou pro pořizování změn územního plánu Mirovice do konce tohoto volebního období bude Ing. Hana Dušková, že pořizovatelem změny č. 2 územního plánu Mirovice bude Městský úřad Mirovice, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků uzavřením příkazní smlouvy na pořizovatelskou činnost s Ing. arch. Radkem Bočkem, a že projektantem změny č. 2 územního plánu Mirovice bude Atelier M.A.A.T., s.r.o., IČO 281 45 968, který podal nejnižší cenovou nabídku na zpracování dokumentace této změny. Návrh změny pro veřejné řízení, změna byla pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení, byl předán na konci října r. 2023. Dne 2.11.2023 pořizovatel zahájil veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice a rozeslal na dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Jihočeského kraje písemnost „Rozeslání návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice pro veřejné řízení“, kterou jednak doručil dokumentaci změny č. 2, jednak stanovil, že veřejné projednání návrhu změny, která je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a–55b stavebního zákona, se uskuteční v pátek 8.12.2023 od 9:00 na Městském úřadu Mirovice v obřadní síni. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla vyvěšena na úřední desku Městského úřadu Mirovice dne 2.11.2023, dne 17.11.2023 doručena a která stanovila, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 15.12.2023 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby své námítky, kdy k později uplatněným připomínkám a námítkám se nepřihlíží a kdy dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost výslovně touto vyhláškou upozorňovány, kdy ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží. Během veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice bylo podáno celkem 9 stanovisek dotčených orgánů (Ministerstvo dopravy, Ministerstvo vnitra, Krajský úřad – orgán ochrany ZPF, Ministerstvo obrany, Státní pozemkový úřad, Krajský úřad – odbor životního prostředí a zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Obvodní báňský úřad), 5 námitek a 1 připomínka. Následně pořizovatel musel řešit negativní stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu č.j. KUJCK 142408/2023 ze dne 6.12.2023, kdy Krajský úřad nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení Z.86 (lokality Z2-1) na části pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice v rozsahu 0,2045 ha a to s odůvodněním, že plocha Z.86 je navržena v rozporu s ust. § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů), podle kterého je nutné nejprve navrhovat k zástavbě nevyužité pozemky v zastavěném území a pozemky v zastavitelných plochách, kdy nebyla tak prokázána nezbytnost záboru půdy pro další plochu s funkčním využitím bydlení dle § 4 zákona a kdy za nezbytný případ se dle § 4 odst. 2 zákona považuje zejména neexistence zastavitelných ploch

v platném územním plánu pro shodný účel využití. Následně tedy musel pořizovatel přistoupit k vypuštění této lokality z předkládaného návrhu změny pro vydání v Zastupitelstvu města dle ust. § 54 stavebního zákona. O stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování požádal pořizovatel Krajský úřad Jihočeského kraje dne 10.9.2024. Následně Krajský úřad Jihočeského kraje vydal kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování č.j. KUJCK 111964/2024, spis. značka OREG 108853/2024/STLU SO, s tím, že toto stanovisko bylo kladné ve své výrokové části a pouze v odůvodnění byly konkrétní požadavky na formální úpravy dokumentace, které pořizovatel neprodleně formou pokynu pořizovatele č. 3 odeslal k provedení potřebných úprav projektantovi. Tím byly splněny všechny požadavky kladené stavebním zákonem na pořízení změny a proto dne 18.9.2024 pořizovatel předložil Zastupitelstvu města Mirovice návrh na vydání změny s doporučením pořizovatele Zastupitelstvu města Mirovice změnu č. 2 územního plánu Mirovice vydat. Zastupitelé vydali změny č. 2 územního plánu Mirovice v předložené podobě. Následně pořizovatel připravil pokyn pořizovatele č. 3 pro projektanta, který byl odeslán projekční kanceláři dne následně po schválení změny v zastupitelstvu. Předpoklad vyhotovení dokumentace finální podoby změny č. 2 a úplného znění územního plánu po vydání změny č. 1 a 2 je k 15.11.2024, po zveřejnění vyhlášky na úřední desce lze predikovat nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu Mirovice k 30.11.2024.

2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020), Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021) a Aktualizace č. 6 (závazné od 1. 9. 2023), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny ÚP jsou pouze dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR.

Z PÚR vyplývá pro správní území města Mirovice následující:

- Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Bod PÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
(14)	<p>Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.</p> <p>Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.</p>	<p>Přístup ke správnému území je komplexní. Jsou řešeny revitalizace toků, mělkých údolních niv a jejich zatravnění. Posíleny jsou rovněž osy vodotečí díky novým navrženým plochám vodním. Hodnotná sídla jsou podchycena ochrannými režimy, stávající infrastruktura je zachována.</p>
(14a)	<p>Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.</p>	<p>Tam kde je zapotřebí posílit stabilitu orné půdy, jsou navrženy pásy nelesní zeleně. Cílem je ochrana ornice. V údolních partiích je naopak posílena funkce ekologická, revitalizacemi toků.</p>
(15)	<p>Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.</p>	<p>S výjimkou ploch občanské vybavenosti podél krajské komunikace, jsou navrženy plochy u sídel kompaktně, s charakterem, který koresponduje s okolním kontextem.</p>
(16)	<p>Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.</p>	<p>Tato změna především standardizuje a odůvodňuje již vytvořenou koncepci v minulosti. Při tvorbě ÚP byly návrhy s lidmi konzultovány nad rámec zákonné povinnosti. Návrh ÚP vymezuje jak plochy zástavby, tak i plochy krajiny.</p>
(16a)	<p>Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.</p>	<p>Rozvoj Mirotic a jeho satelitů je rovnoměrný, korespondující především s požadavky rozvojové osy a tlaku na bydlení.</p>

Bod PÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
(17)	Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	Přestože dominují plochy pro bydlení, jsou zastoupeny také plochy pro výrobu a to zejména v Miroticích, které mají dobré dopravní vazby na dálnici s dostatečnou infrastrukturou.
(18)	Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	Rozvoj Mirotic a jeho satelitů je rovnoměrný, korespondující především s požadavky rozvojové osy a tlaku na bydlení.
(19)	<p>Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.</p> <p>Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.</p>	Stávající areály jsou podchyceny a zachována je zde zemědělská výroba. Na ně navazující plochy jsou často vymezeny jako plochy výroby. Samostatnou kapitolou jsou pak plochy výroby v Miroticích, které mají regionální přesah.
(20)	Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	V Miroticích jde zejména o východní partii smíšeného bydlení a výroby. Tato oblast je sevřena kompaktním sídlem a dálnicí. U sídel ostatních jsou vymezené rozvojové plochy úměrné jejich významu a potenciálu.
(20a)	Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územ-	Prvky ÚSES jsou podpořeny revitalizačními opatřeními, mělké údolní nivy jsou revitali-

Bod PÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
	ně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.	zovány.
(21)	Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.	Plochy smíšené zeleně je doplněno velké množství, sledují zejména osy komunikací, jež přesahují správní území obce, tak i vrcholové partie kopců. Rozptýlený charakter sídel nevyžaduje žádné plochy clonící zeleně.
(22)	Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Zejména podél revitalizovaných vodotečí jsou doplněny cestní sítě se smíšenými porosty.
(23)	Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. (Viz také čl. 25 PÚR ČR 2006) Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.	Návrh přejímá koridor dálnice a úpravy napojovaných komunikací. Jsou navrženy cestní sítě v krajině, která spojují vybraná sídla bezpečně, mimo kapacitní trasy silnic. Součástí návrhu je návrh řešení požadavků CO.
(24)	Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II. 2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006) Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	
(24a)	Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidské-	

Bod PÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
	<p>ho zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.</p>	
(25)	<p>Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.</p> <p>V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.</p>	
(26)	<p>Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.</p>	<p>Taková opatření nejsou explicitně vymezována.</p>
(27)	<p>Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.</p> <p>Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.</p> <p>Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.</p>	<p>Návrh vymezuje soustředěnou zástavbu do sídel a města Mirovice, nevytváří satelity. Vybrané rozvojové plochy jsou podmíněny centralitou napojení.</p>
(28)	<p>Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky další-</p>	<p>V rámci města Mirovice, coby</p>

Bod PÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
	ho vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.	centrální jednotky osídlení jsou vymezeny plochy občanské vybavenosti s dostatečnými kapacitami pro další plošný rozvoj.
(29)	Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.	Kapacitní trasování ploch veřejných prostranství a komunikací je v intencích potřeby a udržení dostatečných prostorových rezerv.
(30)	Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Není předmětem návrhu ÚP.
(31)	Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	Návrh ÚP umožňuje diverzitu zdrojů zásobování.

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen "ZÚR"), které byly vydány Zastupitelstvem kraje dne 13. 9. 2011, nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011 a jsou platné v 1. aktualizaci (nabytí účinnosti 6. 1. 2015), ve 2. aktualizaci (nabytí účinnosti 6. 1. 2016), ve 3. aktualizaci (nabytí účinnosti 6. 1. 2016), v 5. aktualizaci (nabytí účinnosti 9. 3. 2017), v 6. aktualizaci (nabytí účinnosti 9. 3. 2018), v 7. aktualizaci (nabytí účinnosti 9. 4. 2021), v 8. aktualizaci (nabytí účinnosti 5. 10. 2021), v 9. aktualizaci (nabytí účinnosti 7. 7. 2022), v 11. aktualizaci (nabytí účinnosti 14. 7. 2023) a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017.

Následující názvy a značení kapitol vychází z členění struktury textové části ZÚR.

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vč. zohlednění priorit stanovených v PÚR

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
(1)	Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.	Posilují se jak prvky hospodářské (dálnice, dopravní koridory dálnic), tak i bydlení a krajiny, coby udržitelné hodnoty území.
(2)	Řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje reaguje na polohu Jihočeského kraje v rámci České republiky, na návaznosti na území sousedních států Německa a Rakouska, zohledňuje schválenou Politiku územního rozvoje ČR 2008 a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů - příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.	
(3)	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění příznivého životního prostředí :	
a.	vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“),	Krajinná opatření jsou různorodá, komplexní a plošná. Posilují se jak prvky vodotečí, tak i ochrana půdního fondu. Stejně tak se vymezují plochy k zatravnění a vymezení nelesní zelení.
b.	minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,	Zábory plochy na kvalitních bonitách byly minimalizovány a jsou zdůvodněny.
c.	zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,	Vymezené rozvojové plochy navazují na již kompaktní zástavbu.
d.	vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami,	Nové rozvojové plochy nejsou vymezovány v rizikových oblastech.
e.	vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů,	Jsou stanoveny podmínky pro

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
	chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHO-PAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,	centralitu jímání vodních zdrojů u vybraných ploch. Jsou vymezeny cestní sítě pro obsluhu zemědělskou technikou.
f.	podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,	
g.	podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.	Cenná území jsou ponechána ve statutu přírodních ploch, případně jsou doplněna dalšími krajinářskými opatřeními.
(4)	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje:	
a.	situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci,	Dominantní roli zde hraje zejména město Mirovice, kde jsou situovány hlavní póly rozvoje.
b.	upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields,	Všechny brownfieldy jsou využity to zejména k průmyslovému využití dál.
c.	zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku,	Posiluje se význam krajiny jako možné složky k mimoprodukčním funkcím. Větší plochy rekreace zde vymezeny nejsou, tuto roli přebírají zejména obce v těsné vazbě na údolní nádrž Orlík, která leží nedaleko.
d.	vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,	Státu jednotlivých sídel je ponechán. Ta mají zejména venkovský charakter, zatímco u Mirovic dochází k posílení rozvoje průmyslových ploch a ploch k bydlení.
e.	vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje 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.	Je respektován koridor dálnice a navazujících křižovatek.
(5)	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění sociální soudrž-	

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
nosti obyvatel:		
a.	vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území,	Všechna sídla jsou posílena, u Mirovic z logistických důvodů dominují plochy smíšené a výrobní. Naopak u venkovských sídel se sledují zejména plochy venkovského bydlení a zemědělské výroby.
b.	vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,	
c.	při vymezení zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,	Tyto požadavky jsou respektovány.
d.	vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,	Je jasná diferenciace přístupu kompozic mezi městem Mirovice, vesnicemi a vesnicemi, které mají hodnotné kompoziční jádro.
e.	vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území,	Nejsou takové problémy detekovány.
f.	při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.	Jedná se zejména o prevenci vůči limitům hluku. Je buď taxativně vymezeno v podmínkách, více pak

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirodice
		je preferována prostorová diferenciace.

Ze ZÚR vyplývá pro správní území města Mirodice toto:

- **Vymezení rozvojových os nadmístního významu: N-OS1 Rozvojová osa Severojižní – Pasovská** (k.ú. Mirodice, Radobytce)
 - Dopravní záměr rychlostní silnice R4 (dálnice D4) je již řešen v platném ÚP (vymezen jako koridor dopravní infrastruktury **K.DI.1**). Změna č. 2 tento koridor podle nové metodiky pojmenovává jako koridor **CNU.D1**.
- **Veřejně prospěšné stavby: D4 (úsek D4/1) – Dálnice D4**
 - Koridor pro tento záměr je již vymezen v platném ÚP (jako koridor dopravní infrastruktury **K.DI.1**). Změna č. 2 tento koridor podle nové metodiky pojmenovává jako koridor **CNU.D1**.
- **Veřejně prospěšné stavby: V1 – Vodovod Severní Písecko**
 - Již řešeno v platném ÚP Mirodice. Jižní část tohoto záměru (I. etapa, VDJ Sedlice II – VDJ Mirodice) byla již realizována v roce 2014. Stávající vodovod je zobrazen v koordinačním výkresu ÚP Mirodice. Severní část tohoto záměru (II. etapa, Mirodice – Čimelice) byla zpřesněna dle projektové dokumentace a vymezena jako koridor technické infrastruktury **K.TI.1** a jako veřejně prospěšná stavba **VT1** v šíři 10 m. Změna č. 2 tento koridor podle nové metodiky pojmenovává jako koridor **CNU.T1**.

2.3. Územní rozvojový plán

Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“) je územně plánovacím podkladem, který konkrétněji a adresněji hodnotí stávající uspořádání krajiny, vymezuje jedinečné krajinné oblasti a stanovuje základní zásady pro využívání krajiny v měřítku nadmístního významu tak, aby odpovídal současným požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině. Územní studie se svým obsahem dotýká celého správního území Jihočeského kraje, tedy správního území každé obce. Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů) a tím je schválena možnost jejího využití.

Správní území města Mirodice je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do:

- krajinných oblastí č. 02 krajinná oblast Miroticko – milovická a č. 01 – krajinná oblast Blatenská
- krajinných typů č. 12 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 16 výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina, č. 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina

Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny ÚP zahrnuje principy stanovené ÚSK JČK, a tudíž je s tímto územně plánovacím podkladem v souladu.

Návrh respektuje fragmentaci krajiny opatřeními nelesních porostů, zatravnění a vymezení vodních ploch. Dominantními prvky v krajině však lesy a pole zůstávají dál. Jsou rovněž doplněny cestní síť, často v doprovodu nelesní stromové zeleně.

2.4. Územní rozvojový plán

Podle ustanovení § 35a odst. 2 stavebního zákona je od 1. 1. 2021 pro pořizování územního plánu závazný územní rozvojový plán. Tato územně plánovací dokumentace zahrnující celé území České republiky však dosud nebyla Ministerstvem pro místní rozvoj ČR pořízena, proto zatím nelze stanovit z ní vyplývající požadavky na řešení.

3. 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

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Správně území bylo řešeno komplexně jak s důrazem na obnovu krajiny, tak i rozvoj sídel. A to v době, kdy to nebylo v plánovací praxi vůbec obvyklé a bylo řešeno obecnými tezemi. Návrh dává konkrétní opatření k nápravě krajiny.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hos-	Vyváženy jsou jak pilíře hospodářského rozvoje (velké rozvojové plochy výroby v severovýchodní části sídla Mirotic), tak i potřeby veřejných zájmů občanské vybavenosti.

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
	podářský potenciál rozvoje.	
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto 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.	Není předmětem územního plánu.
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Správní území bylo řešeno komplexně jak s důrazem na obnovu krajiny, tak i rozvoj sídel. Návrh dává konkrétní opatření k nápravě krajiny. Rozvojové plochy navazují, jsou využity brownfieldy. Je brán zřetel na centrální hodnotné partie u vybraných sídel.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umístit v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	Tato podmínka je dále zúžena.

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Hodnoty jsou vymezeny a jsou pro ně taxativně stanoveny podmínky využití.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Je vymezeno a stanoveno.
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Tato potřeba je daná kontinuálně, změnami ÚP.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Jsou stanoveny v podmínkách využití.
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace je stanovena.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Jsou stanoveny podmínky pro centralitu zdrojů, vyloučeny jsou výrazně rušící funkce.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Podmínky využití jsou dostatečně flexibilní, pokud je nebude blokovat dalšími procesními a meritorními požadavky státní správa v navazujícím správním řízení.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Jsou stanoveny v rámci prostorových podmínek a plošné koncepce.
j)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Jedná se zejména o navazující plochy rozvoje, požadavky na napojení na centralitu zdrojů.
k)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Je součástí výroku.
l)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Není předmětem řešení.
m)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis	

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny č. 2 ÚP Mirovice
	nestanoví jinak,	
n)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Jsou stanoveny podmínky centralizace zdrojů pitné vody a odkanalizování.
o)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Je součástí odborné kvalifikace zpracovatele.
p)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu	Ve vybraných plochách a plochách výroby je možné připustit tyto požadavky.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 2 je přiměřeně zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Změna č. 2 je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona. Je využit nový datový model MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh změny č. 2 územního plánu Mirovice je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4–19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití pro některé typy ploch. Dále je změna č. 2 územního plánu Mirovice plně v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci projednání návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu dle ust. § 55a stavebního zákona stanovisko bylo vydáno stanovisko NATURA Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, a to dne 15.5.2023 pod č.j. KUJCK 60905/2023 a spis. značkou OZZL 48024/2023/jasif SO a konstatuje se v něm, že navrhovaný obsah změny č. 2 územního plánu Mirovice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen "EVL") nebo ptačích oblastí (dále jen "PO") ležících na území v působnosti krajského úřadu, dále je obsah změny v souladu s požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v rámci projednání návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Mirovice dle ust. § 55a stavebního zákona vydáno stanoviska SEA, toto stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES bylo vydáno dne 15.5.2023 pod č.j. KUJCK 60905/2023 a spis. značkou OZZL 48024/2023/jasif SO a konstatuje se v něm, že v souladu s § 10i odst. 2 zákona krajský úřad sděluje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č. 2 územního plánu Mirovice na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování, správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 50 a § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, vyhlášky č. 271/2019 Sb. ze dne 24. října 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kdy návrh změny č. 2 územního plánu Mirovice navrhuje jen velmi malé nové záborů zemědělského půdního fondu, a tyto jsou zdůvodněny dle požadavků jak zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, tak jsou též tabelárně vyhodnoceny dle tabulky č. 2 výše uvedené prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu, lesního zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), kdy návrh změny č. 2 územního plánu Mirovice nenavrhuje žádné nové záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny nemění původní územní plán v této oblasti, který obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky, a dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

5.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Změna č. 2 územního plánu Mirovice byla veřejně projednána dle ust. § 55b a § 52 stavebního zákona a v rámci tohoto veřejného projednání k ní byla uplatněna tato dále vyhodnocená stanoviska dotčených orgánů:" a pod tento text bude vložena tabulka s vypořádáním stanovisek dotčených orgánů dle přílohy č. 1 tohoto pokynu.

Po veřejném projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice pořizovatel, Městský úřad Mirovice, v souladu s požadavky ust. § 53 stavebního zákona, rozeslal na všechny dotčené orgány a na Krajský úřad Jihočeského kraje žádost o jejich stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek. Tabulka s vyhodnocením jejich stanovisek je dále pod textem.

Doplnit tabulku

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Mirovice Krajský úřad Jihočeského kraje **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Mirovice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje bylo vydáno pod č.j. **KUJCK 60905/2023** dne **15.5.2023** a **nepožadovalo** hodnocení vlivů změny na EVL a PO soustavy NATURA 2000.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Již během projednání návrhu obsahu změny dle ust. § 55a stavebního zákona byla vydána stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje NATURA a SEA č.j. KUJCK 60905/2023 ze dne 15.5.2023, která konstatovala, že obsah změny a následný návrh této změny není nutné posoudit z ohledem na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 a také že není požadováno hodnocení vlivů této změny, coby koncepce, na životní prostředí. Toto stanovisko bylo potvrzeno po veřejném projednání návrhu změny novým stanoviskem krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 143697/2023 ze dne 5.12.2023, kdy bylo znovu konstatováno, že uvedený návrh změny č. 2 územního plánu Mirovice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

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

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny řešené lokality změny č. 2 s jejich odůvodněním:

- Na celém správním území je aktualizována nová katastrální mapa k datu 1. 7. 2023
- Na celém správním území je aktualizována hranice zastavěného území.
- Celé správní území je upraveno podle jednotného standardu (č. vyhlášky 418/2022 Sb.)

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
Lokalita Z2-2 <i>parc. č. 129/2</i>	Parcela zahrnutá do součásti sousední plochy bydlení městského charakteru BM.	Koresponduje lépe s charakterem území jádrové části, je tak de- facto již využíváno. S ohledem na rozsah nejde o žádné zásadní

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
		ovlivnění dostupnosti veřejných ploch.
Lokalita Z2-3	Změna se týká zastavitelné plochy Z.68 (v předchozím ÚP jako Z.MI.21) pouze v textové části.	Tato plocha byla posouzena jako nekonfliktní, leží pod dráty vysokého napětí, obklopena lesními plochami a plochami výrob. Je možné ji takto využít a to i s ohledem na vedení VVN, na které bude napojena.
Lokalita Z2-4	Převedení zastavitelné plochy Z.56 (v předchozím ÚP jako Z.MI.8) do 1. etapy návrhu.	Většina podmíněných ploch byla již konzumována a je zastavěna. Tudíž je podmínka etapizace zbytečná.

Řešeným územím územního plánu Mirovice v k.ú. Mirovice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s příslušenstvím (armaturní šachta Mirovice, NN přípojka, SKAO, včetně el. napojení a anodové uzemnění) s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Řešeným územím územního plánu Mirovice v k.ú. Mirovice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s ochranným pásmem a jeho příslušenstvím. Bez písemného souhlasu provozovatele produktovodu nelze vykonávat v ochranném pásmu produktovodu vybrané činnosti uvedené v z.č. 189/1999 Sb., § 3 odst. 7, tj. stavební činnost, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek či uskladňování materiálu.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V rámci změny č. 2 ÚP Mirovice se nevymezuje žádná nová zastavitelná plocha pro bydlení.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené lokality v rámci změny č. 2 nemají vliv na širší vztahy v území.

12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh změny č. 2 ÚP Mirovice je zpracován v souladu s obsahem zadání, schváleným zastupitelstvem města Mirovice dne 14. 6. 2023 pod č. usn. 13/2023, písm. e.

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

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 2 ÚP Mirovice nevymezuje nový zábor ZPF.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Změna č. 2 územního plánu Mirostice byla veřejně projednána dle ust. § 55b a § 52 stavebního zákona a v rámci tohoto veřejného projednání k ní byly uplatněny tyto dále vyhodnocené námitky oprávněných investorů a dotčených vlastníků:

ČÍSLO / DOTČENÝ SUBJEKT / Č.J. / DATUM Požadavky námitky	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny pro úpravu dokumentace změny
<p>01 / ČEPRO / 13782/23 / 6.12.2023</p> <p>Řešeným územím územního plánu Mirostice v k.ú. Mirostice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s příslušenstvím (armaturní šachta Mirostice, NN přípojka, SKAO, včetně el. napojení a anodové uzemnění) ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Ochranné pásmo produktovodu má šířku 300 m po obou vodorovných stranách potrubí a platí v něm zákonná omezení, která působí vůči každému, tedy i vůči vlastníku pozemků. Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování. K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k oznámení o zahájení řízení o návrhu Změny č. 2 Územního plánu Mirostice tyto námitky a požaduje, aby byly zapracovány do územního plánu a změny č. 2:</p> <p>1. Textová část odůvodnění musí obsahovat informace o existenci produktovodu a ochranného pásma včetně omezení, která jsou v něm stanovena. Musí obsahovat text: Řešeným územím územního plánu Mirostice v k.ú. Mirostice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s příslušenstvím (armaturní šachta Mirostice, NN přípojka, SKAO, včetně el. napojení a anodové uzemnění) s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).</p> <p>2. Textová část výrok musí obsahovat text limitu využití území, a to z důvodu existence</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Do odůvodnění změny bude doplněn text: „Řešeným územím územního plánu Mirostice v k.ú. Mirostice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s příslušenstvím (armaturní šachta Mirostice, NN přípojka, SKAO, včetně el. napojení a anodové uzemnění) s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).“.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Do odůvodnění změny bude doplněn text: „Řešeným</p>

ochranného pásma produktovodu. Do textu požadujeme uvést: Řešeným územím územního plánu Mirovice v k.ú. Mirovice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s ochranným pásmem a jeho příslušenstvím. Bez písemného souhlasu provozovatele produktovodu nelze vykonávat v ochranném pásmu produktovodu vybrané činnosti uvedené v z.č. 189/1999 Sb., § 3 odst. 7, tj. stavební činnost, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek či uskladňování materiálu.

3. V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. požadujeme u veškerých ploch (rozvojových i koridorech) zasahujících do ochranného pásma produktovodu uvést limit využití ochranné pásmo produktovodu a jeho doprovodného zařízení (např. Z80, Z38, Z37, Z44, Z46, Z11, Z10 a další).

4. V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. požadujeme u veškerých ploch změn v krajině zasahujících do ochranného pásma produktovodu uvést limit využití ochranné pásmo produktovodu. Vymezení ploch nesmí být v rozporu s existencí ochranného pásma produktovodu.

5. Při návrhu zalesnění, úpravy krajiny je nutné respektovat omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). V zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být zalesnění (výsadba stromů či keřů) prováděno. Žádáme o zapracování k plochám krajinných opatření, plochy změn v krajině, louky a pastviny, zeleň, plochy zemědělské, zalesnění, které zasahují do zabezpečovacího pásma produktovodu.

6. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 65 0204. Výstavba blíže, než 150 m od trasy produktovodu není v souladu s ČSN 65 0204. Nesouhlasíme s vymezením plochy Z2-1 (Z86) a požadujeme ji z návrhu vyjmout. Označení zastavitelnosti je pro veřejnost zavádějící, zastavitelnost není právně jistá. Bez toho, aby byly kladně posouzeny technické a bezpečnostní podmínky v daném území provozovatelem podle § 3 odst. 7 zákona, nelze předpokládat zastavitelnost plochy a uvádět ji do návrhu ÚP

územím územního plánu Mirovice v k.ú. Mirovice, Strážovice u Mirotic, Radobytce, Lučkovice, Stráž u Mirotic prochází katodově chráněná trasa produktovodu s ochranným pásmem a jeho příslušenstvím. Bez písemného souhlasu provozovatele produktovodu nelze vykonávat v ochranném pásmu produktovodu vybrané činnosti uvedené v z.č. 189/1999 Sb., § 3 odst. 7, tj. stavební činnost, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek či uskladňování materiálu.”.

VYHOVĚT

Bude uvedeno obecně jako limit využití území pro všechny zastavitelné plochy ve správním území Města Mirovice.

VYHOVĚT

Bude uvedeno obecně jako limit využití území pro všechny zastavitelné plochy ve správním území Města Mirovice.

VYHOVĚT

Bude uvedeno obecně jako limit využití území pro všechny plochy změny v krajině ve správním území Města Mirovice.

VYHOVĚT

Do výrokové části změny bude doplněno, že „Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 65 0204.“. Plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Mirotice.

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu a jeho doprovodného zařízení musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.

Připomínáme, že všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu a jeho doprovodného zařízení musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti ČEPRO, a.s.

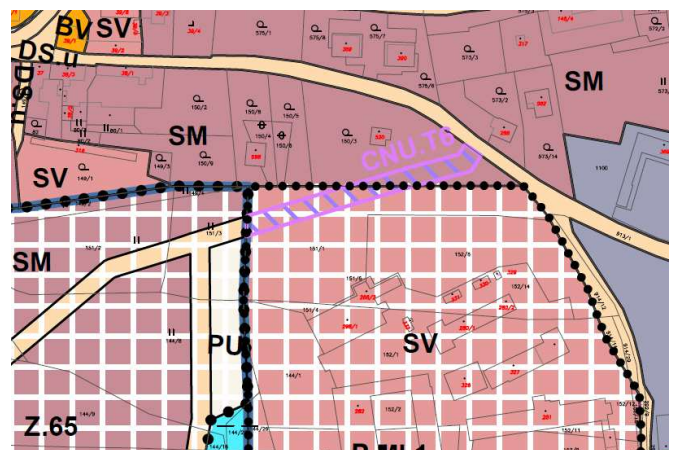
02 / Jiří Klíma / MUM-2876/2023/DH / 5.12.2023

Dobrý den, paní starostko, na základě našeho telefonického rozhovoru zasílám námitku k druhé změně územního plánu Města Mirotice. Změnou ÚP se mění plocha P.Ml.1 na plochu P.1. Tato změna je provedena ve vyhlášce, avšak v grafické podobě ÚP zůstalo označení P.Ml.1. Navrhují sjednotit označení plochy. Dále přes plochu P.1 je veden koridor technické infrastruktury v trase stávajícího vrchního nízkého elektrického napětí. Tento koridor brání budoucímu využití plochy přestavby a bude potřeba vedení přeložit ke hranici pozemku parc.č. 151/1. Navrhují proto, tento technický koridor vypustit a řešit technický koridor s budoucí zástavbou plochy. Předpokládám, že koridor bude veden zároveň s budoucí novou komunikací. Do budoucna je také řešit komunikace na ploše Z.65, kdy naznačené komunikace jsou vedeny takovým způsobem, že především na severní části plochy znemožňují umístit stavby.

NEVYHOVĚT

Ponechat koridor technické infrastruktury „CNU.T6“ dle návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání. Opravit v grafické kód na správné označení na „CNU.T7“.

Koridor „CNU.T7“ je logickým pokračováním pro vedení páteřního kanalizačního sběrače včetně souvisejících staveb, kdy nad tímto páteřním kanalizačním sběračem má pokračovat navržená místní komunikace, její přerušení nebo vybočení mimo navrhovaný směr by bylo proti stavebně-technickým i urbanistickým zásadám. Dotčeného pozemku se navíc dotýká jen na jeho severozápadním okraji a mj. tento pozemek také zpřístupňuje pro jeho budoucí využití pro smíšenou venkovskou zástavbu pro bydlení, viz obr. pod textem:



03 / OPTOS a.s. / 15.12.2023

Specifikace vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem změny č. 2 územního plánu Mirotice (dále také jako „ÚP“): název: OPTOS, a.s., IČO: 63491508, sídlo: Přemyšlenská 133/68, Kobyliisy, 182 00 Praha 8, statutární zástupce: Ing. Petr

Myslík, místopředseda představenstva, trvale bytem Lučkovice č.p. 46, Mirovice. Vymezení pozemků vlastníka dotčených návrhem změny č. 2 územního plánu Mirovice (číslo parcely a k.ú.): st. 53/1, vč. RD č. p. 46, st. 53/3, 249/1, 249/2, 257/4, 257/1 v k.ú. Lučkovice, číslo LV: 903. Vymezení území dotčeného námitkami: parcela č. 1559 v k.ú. Lučkovice, kterou změnou v rámci návrhu změny č. 2 územního plánu je dotčena společnost OPTOS a.s. a její vlastnická práva: vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice.

Text námítky č. 1: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy Z.86 v návrhové ploše BV (bydlení venkovské), označené také jako Z2-1, na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy jsou ohroženy veřejné zájmy z mnoha důvodů - z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), ochrany přírody a krajiny, dále z důvodu kolize s limity v území, nedostatečných technických podmínek pro výstavbu, urbanistické závadnosti a narušení krajinného rázu, jak je podrobněji uvedeno v dalších námitkách níže. Veřejné zájmy, jednotlivě a zvláště při jejich kumulaci, na ponechání celého pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice v nezastavěném území a na nevymezování zastavitelné plochy na tomto pozemku výrazně převažují nad soukromým zájmem vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD.

Odůvodnění námítky č. 1: Vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice dojde k ohrožení veřejných zájmů z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), ochrany přírody a krajiny, kolize s limity v území, nedostatečných technických podmínek pro výstavbu, urbanistické závadnosti a narušení krajinného rázu, jak je podrobněji uvedeno v dalších námitkách níže. Veřejné zájmy, jednotlivě a zvláště při jejich kumulaci, na ponechání celého pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice v nezastavěném území a na nevymezování zastavitelné plochy na tomto pozemku výrazně převažují nad soukromým zájmem výstavby rodinného domu.

Text námítky č. 2: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl ohrožen veřejný zájem na ochraně

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a na základě kladně vypořádané námítky společnosti ČEPRO a.s..

Požizovatel nesouhlasí s argumentací uváděnou jako odůvodnění této námítky, nicméně musel respektovat vydané stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, které je pro ně kvazi-závazné. Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou zvážili všechna pro a proti a museli nakonec uznat argument z odůvodnění původního negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF, že „Město Mirovice disponuje v platném územním plánu dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro rozvoj obce v plochách pro bydlení. V místní části Lučkovice města Mirovice, kde se nově navrhovaná plocha vymezuje, je vymezeno cca 5 ha zastavitelných ploch k bydlení (Z.2, Z.3, Z.7, Z.9, Z.11), které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity.“. Toto je prostě fakt, který se nedá objektivně rozporovat nebo popřít. Na základě této správní úvahy pořizovatel nedoporučil starostce města (Martina Mikšíčková) a určené zastupitelce (Ing. Hana Dušková) postupovat dle příslušných ust. § 4 odst. 8 stavebního zákona a následně správního řádu a respektovat stanovisko orgánu ochrany ZPF, protože naděje na úspěch v rámci následně vyvolaného dohodovacího jednání je velmi nízká.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu

limitů v území, kterými je existující produktovod společnosti ČEPRO, a.s., a jeho ochranné pásmo. V případě havárie produktovodu a výstavby na ploše 2.86 by byla rovněž ohrožena vlastnická práva společnosti OPTOS, a.s.

Odůvodnění námítky č. 2:

vymezením zastavitelné plochy BV 2.86 {22-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice by došlo k ohrožení veřejného zájmu na ochraně existujícího limitu produktovodu společnosti ČEPRO, a.s. Předmětný pozemek se nachází v první polovině ochranného pásma existujícího produktovodu (do 150 m od produktovodu), tedy v jeho těsné blízkosti. Produktovod je existující limit, který je vyznačen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK) v platném znění. V § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále také jen stavební zákon, je uvedeno: „Zásady územního rozvoje jsou závazné pro posuzování a vydávání územních plánů, regulačních plánů, a pro rozhodování v území.“. Je nutné, aby existující limit produktovodu byl Změnou č. 2 ÚP Mirovice respektován. Vymezením plochy Z.86 se návrh Změny č. 2 blíží kolizi s limitem přesahujícím zájmy území města a nerespektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci. V blízkosti produktovodu je velmi problematické povolení studny pro zásobování rodinného domu pitnou vodou. Veřejný vodovod přitom v sídle není a není ani plánován. Vymezení zastavitelné plochy v území ohroženém havárií produktovodu, když v této ploše hrozí, že nebude vůbec zajištěna pitná voda pro RD, je zbytečné, není logické ani žádoucí. V Lučkovících je vymezen dostatek nevyčerpaných zastavitelných ploch pro bydlení, nacházejících se ve větší vzdálenosti od produktovodu, řada z nich je vymezena zcela mimo jeho ochranné pásmo. Výstavbou na ploše Z.86 by došlo k tomu, že by v případě havárie produktovodu byly unikajícími ropnými produkty zasaženy sousední pozemky a stavby ve vlastnictví OPTOS, a.s. více, nežli by tomu bylo v porovnání se současným stavem, kdy je daná plocha nezastavitelná. S výstavbou by nevyhnutelně byl spojen vznik zpevněných ploch a zábor půdy, do které by se nemohly vsáknout případné uniklé látky z produktovodu a tyto by následně přeté-

ochrany zemědělského půdního fondu a na základě kladně vypořádané námítky společnosti ČEPRO a.s.

Viz výše, námítce společnosti ČEPRO a.s. bylo vyhověno, pořizovatel jen doufá, že stejně příkladně bude chráněn zájem této společnosti i v případě pozemků ve vlastnictví autora této námítky.

kaly z kopce směrem k pozemkům a stavbám vlastníka sousedních pozemků a staveb (společnosti OPTOS a.s.) ve větší míře, nežli by tomu bylo v současném nezastavěném stavu. Výstavba blíže než 150 m od vedení produktovodu není v souladu s ČSN 65 0204. V podstatě celý pozemek č. 1559 v k.ú. Lučkovice se nachází blíže než 150 m od vedení produktovodu a lze očekávat, že výstavbu zde společnost ČEPRO nepovolí. Nemá tedy smysl do územního plánu uvádět plochu Z.86 na části tohoto pozemku a klamat tak veřejnost, že je zde zastavitelné území. Tato iluze zastavitelnosti je nebezpečná zejména pro případné budoucí nové vlastníky předmětného pozemku (v případě jeho prodeje) či např. pro banky při ručení za hypotéku apod. Je třeba vzít v úvahu rozsudek Nejvyššího správního soudu spis. zn. 1 As 231/2019-37 ze dne 30.9.2021, ve kterém je uvedeno, že „již v průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak chránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití.“. Z uvedených důvodů je zřejmé, že plánované záměry nemají velkou šanci být v budoucnu realizovány a vynakládání další energie a peněz na nerealizovatelnou stavbu rodinného domu, jenž je pouze zájmem jedné soukromé osoby, by mělo být zastaveno vyjmutím plochy Z.86 z návrhu 2. změny ÚP Mirovice.

Text námítky č. 3: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože území této navrhované plochy nemá dostatečné technické podmínky pro výstavbu rodinného domu (RD). V důsledku tohoto faktu mohou být dotčena vlastnická práva společnosti OPTOS, a.s.

Odůvodnění námítky č. 3: Vymezení zastavitelné plochy BV 2.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice není žádoucí a je zbytečné z důvodu nedostatečných technických podmínek pro výstavbu RD. V sídle Lučkovice není veřejný vodo-

vod, není ani plánován a v nejbližších letech (možná desetiletích, případně vůbec nikdy) nebude. Z důvodu ochranného pásma produktovodu je velmi pravděpodobné, že na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice nebude studna jako zdroj pitné vody povolena. Bez zdroje pitné vody není výstavba RD povolitelná. Na základě „Hydrogeologického posudku – projektovaný průzkumný vrt p. p. č. 1559, vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) dle § 9 odst. 1 vodního zákona“, ze dne 7.8.2023, zhotovitel: VODNÍ ZDROJE, a.s., by vybudováním průzkumného vrtu (a následně studny) na tomto pozemku byly ohroženy stávající studny v okolí, sloužící jako zdroj pitné vody pro existující rodinné domy. V tomto posudku se nedoporučuje udělení souhlasu dle § 17 vodního zákona pro průzkumný vrt na p. p. č. 1559 v k.ú. Lučkovice, z důvodu významného rizika negativního ovlivnění oběhu i jakosti podzemní vody v zájmové lokalitě. Dopravní napojení pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice na komunikaci by vyžadovalo značné terénní úpravy z důvodu velké členitosti tohoto pozemku a není reálné. Budování zpevněné příjezdové cesty by s ohledem na polohu produktovodu nemohlo být provedeno v místě současného „vjezdu na pole“ p.p.č. 1559 (umístěn v jihozápadním cípu pozemku), neboť tento se nachází pouze doslova pár metrů od trasy produktovodu. Stavbu zpevněné vjezdové plochy by tedy v těchto místech nemohla společnost ČEPRO v žádném případě povolit. Navíc se toto místo nachází mimo navrhovanou plochu Z.86 (Z2-1) a panují zde nevyhovující rozhledové poměry. Z druhé strany (tedy východní) není vybudování napojení pozemku na komunikaci možné jak z hlediska velkého výškového rozdílu, tak z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů. Ostatní hranice pozemku nejsou přístupné z veřejné komunikace z důvodu obklopení pozemky jiných vlastníků. Navržená zastavitelná plocha nemá zajištěny dostatečné technické podmínky pro výstavbu RD. Bez jejich zajištění nemá smysl zastavitelnou plochu vymezovat, zejména když obec má zastavitelných ploch dostatek.

Text námítky č. 4: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásad územního rozvoje Jihočeského

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a na základě kladně vypořádané námítky společnosti ČEPRO a.s.

Věcně se jedná o stále stejnou námítku.

kraje v platném znění (ZÚR JK).

Odůvodnění námitky č. 4: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR JK). Předmětný pozemek se nachází téměř ve středu ochranného pásma (OP) produktovodu, které je vymezeno v koordinačním výkresu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK). ZÚR JK je nadřazenou dokumentací pro územní plány, územní plány musí ZÚR JK respektovat. Vymezení nové zastavitelné plochy téměř ve středu OP produktovodu není v souladu se ZÚR JK. Více také v námitce č. 2. V Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Jako jedna z priorit pro zajištění příznivého životního prostředí je stanoveno: „minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,“. Vymezení nové zastavitelné plochy, když v obci je dostatek zastavitelných ploch, není v souladu se ZÚR JK. Mezi prioritami ZÚR JK pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel je stanoveno: „při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekonceptční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,“. Navrhovaná zastavitelná plocha na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice není řešena koncepčně, nachází se na konci sídla, vybíhá do volné krajiny, navíc na vyvýšeném místě, kde nová výstavba nepříznivým způsobem zásadně promění charakter sídla a jeho krajinný ráz. Zejména v situaci, kdy existuje dostatek zastavitelných ploch v prolukách sídla, vymezení nové zastavitelné plochy vybíhající do volné krajiny není v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Text námitky č. 5: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože toto vymezení je

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku.

v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, je urbanisticky závadné a nevhodné a je v rozporu s ochranou dosud nezastavěného území.

Odůvodnění námitky č. 5: vymezení zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru Z.86 (Z2-1) na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice je urbanisticky závadné a nevhodné. Sídlo Lučkovice má zachovalou hodnotnou původní strukturu zástavby. Tradiční venkovské usedlosti jsou soustředěné kolem návsi a při komunikacích v její blízkosti. Rozšiřování výstavby na místě vzdáleném od centra sídla, vybíhajícím do volné krajiny, není urbanisticky žádoucí, zejména pak ve spojení s terénní konfigurací, výrazným výškovým převýšením oproti okolním pozemkům. Pozemek 1559 v k.ú. Lučkovice je ve srovnání se sousedními zastavěnými pozemky i s ostatními pozemky sídla položen zřetelně výše, případná výstavba na něm by nedoplňovala strukturu zástavby sídla, ale vytvářela by novou nežádoucí dominantu. V případě výstavby RD by tak bylo negativně proměněno celkové pohledové vnímání sídla. S ohledem na skutečnost, že v sídle je dostatek existujících zastavitelných ploch v méně konfliktních polohách, je vymezení nové zastavitelné plochy na místě tolik citlivém pro krajinu, sídlo a jejich rozhraní nevhodné. Vymezení této zastavitelné plochy by bylo ohrožením pro vzhled celého území Lučkovic. Kromě nežádoucího pohledového vlivu je zástavba vzdálená od centra ekonomicky pro obec nevýhodná, zvyšuje náklady na údržbu dopravní a technické infrastruktury, svoz odpadů apod. Vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, zejména s Republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v článku 19: „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku.

rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.". Vymezení nové zastavitelné plochy, přestože jich má obec více než dostatek, není v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona, zejména s odst. 1, dle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a odst. 4, ve kterém je uvedeno: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.". Vymezování nových zastavitelných ploch v území, kde nejsou nové zastavitelné plochy potřeba, není trvale udržitelné a vede k nenávratnému a trvalému zabírání volné krajiny, namísto toho, aby nezastavěné území bylo chráněno.

Text námítky č. 6: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy bydlení venkovského „BV“ s kódem Z.86 (Z2-1) na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezení dalších zastavitelných ploch není potřebné; vymezení plochy Z.86 je v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Odůvodnění námítky č. 6: Vymezení zastavitelné plochy BV 2.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona, ve kterém je uvedeno: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.". Sídlo Lučkovice ani město Mirovice nepotřebují vymezení nových zastavitelných ploch, prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch není možné, protože zastavitelných ploch je v sídle Lučkovice i ve městě Mirovice dostatek.

V sídle Lučkovice se nachází dostatek zastavitelných ploch umožňujících bydlení. Jedná se o zastavitelné plochy: Z.LU.2, Z.LU.3, Z.LU.5, Z.LU.7,

Z.LU.8, Z.LU.9, Z.LU.11. Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že v Lučkovicích nebyla zastavěna, a to ani částečně, žádná z vymezených zastavitelných ploch. V sídle se navíc nachází i mnoho proluk a volných pozemků v rámci stabilizovaných ploch. Vymezení dalších zastavitelných ploch není potřebné ani odůvodnitelné. V roce 2021 v Lučkovicích trvale žilo 47 obyvatel, což je pouze o dva obyvatele více než v roce 2011. Nelze očekávat, že vlivem přirozeného přírůstku nebo příchodu nových obyvatel vzroste výrazně potřeba nových ploch pro bydlení. V roce 2011 se v Lučkovicích nacházelo 52 domů, tj. o 7 domů více, než bylo obyvatel. Nelze očekávat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch pro zajištění bytových potřeb stávajících obyvatel. Přímo v dokumentu „Zápis ze 4. zasedání Zastupitelstva města Mirovice“ (konaného dne 12.4.2023), jehož součástí byl bod 2) , „Pořízení změny č. 2 územního plánu Mirovice“, bylo uvedeno: „Na druhou stranu, již nyní má územní plán Mirovice vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny.“. Samo zastupitelstvo města Mirovice tedy přiznává, že zastavitelných ploch má město dostatek, není proto splněno ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona. Změna č. 2 ÚP Mirovice, vymežující novou zastavitelnou plochu na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, je v rozporu se stavebním zákonem a neměla by být vůbec pořizována. Kromě výše uvedených výřezů ÚP se na území obce Mirovice nachází ještě několik dalších sídel a lokalit s hojností zastavitelných ploch. Na celém území obce ani na území Lučkovice nelze prokázat ani obhájit potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Vymezení nové zastavitelné plochy na p.p.č. 1559 v k.ú. Lučkovice není nezbytné, je v rozporu s § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a s § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Text námítky č. 7: Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona. Vymezení nepotřebné zastavitelné plochy ohrožuje udržitelný rozvoj území i podmínky života generací budoucích. Soukromý záměr výstavby je

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku. Pořizovatel jen pevně doufá, že podatel námítky někdy bude žádat o vymezení nové zastavitelné plochy v rámci některé další změny územního plánu Mirovice, pak tato skvělá argumentace jistě bude moci býti využita.

upřednostňován nad zájmy veřejnými na ochraně 2PF, krajiny a nezastavěného území.

Odůvodnění námitky č. 7: Vymezení zastavitelné plochy BV 2.86 (22-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 odst. 1, 3 a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kde je požadováno: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“. Vymezení dalších zastavitelných ploch, když nejsou využity existující zastavitelné plochy, není trvale udržitelné a ve svém důsledku vede k ohrožení podmínek života generací budoucích. „(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. V rámci návrhu změny č. 2 ÚP není konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zákona o ochraně 2PF. V rozporu s ustanoveními § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně 2PF, je plochou 2.86 zabírána kvalitní část 2PF, ačkoliv zábor není nezbytný a neexistuje veřejný zájem na této změně, natož veřejný zájem, který by převážil nad ochranou 2PF. „(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“. Návrhem změny č. 2 územního plánu Mirovice není zajištěna ochrana nezastavěného území. Přestože žádné zastavitelné plochy v sídle Lučkovice nejsou využity, návrh změny č. 2 ÚP vymezuje v rozporu s cíli územního plánování plochu 2.86. Vzhledem k zanedbatelnému demografickému vývoji Lučkovic za

poslední roky nelze předpokládat zvýšený potenciál rozvoje. To podtrhuje skutečnost, že dosud nejsou využity žádné vymezené zastavitelné plochy pro bydlení.

Text námítky č. 8: nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože v odůvodnění Změny č. 2 ÚP Mirovice není vůbec provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Pouze je zmíněno vymezení plochy Z.86. Zastavěné území není účelně využito, ani neexistuje potřeba vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění námítky č. 8: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice není opodstatněné. V návrhu 2. změny ÚP v kapitole „10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ není

vůbec provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Pouze je zmíněno vymezení plochy Z.86. Vzhledem k tomu, že v Lučkovicích nebyly využity žádné existující zastavitelné plochy a v sídle se nacházejí proluky, ve kterých je možné stavět RD, není odůvodnitelné vymezení Z.86.

Text námítky č. 9: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl zásadně poškozen veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění námítky č. 9: Vymezením zastavitelné plochy bydlení venkovského Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice by došlo k poškození veřejného zájmu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Toto vymezení plochy Z.86 je navrženo v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu, stanovenými v § 4 zákona č. 334/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále také jako zákon o ochraně ZPF). Dle zákona o ochraně ZPF se umožňuje odnětí ZPF v nezbytném případě (§ 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF). Dle § 4 odst. 2 tohoto zákona se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námítku. Pořizovatel jen pevně doufá, že podatel námítky někdy bude žádat o vymezení nové zastavitelné plochy v rámci některé další změny územního plánu Mirovice, pak tato skvělá argumentace jistě bude moci být využita.

záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen 11záměr“)1 realizován. Jak na území obce Mirovice (tedy nejen Lučkovice), tak i přímo v k.ú. Lučkovice, je dle ÚP vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (BV), i dalších ploch s možností výstavby RD. Vymezení další zastavitelné plochy tedy rozhodně není nezbytné ani potřebné. Majitelům pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice navíc byl a stále je nabízen jiný pozemek určený dle platného ÚP pro výstavbu jako zastavitelná plocha obytná v k.ú. Lučkovice. Vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice není potřebným ani nezbytným zábohem ZPF. Skutečnost, že pozemek 1559 v k.ú. Lučkovice současní vlastníci levně koupili (za cenu orné půdy, konkrétně za 10,- Kč m²), navíc je z tohoto pozemku pěkný výhled díky jeho vyvýšené poloze, a proto nechtějí kupovat dražší pozemek určený pro výstavbu jinde, neopravňuje k vymezení nové zastavitelné plochy. Argumentace vlastníků pozemku ve smyslu, že nabízený stavební pozemek je nevhodný a jiné nejsou na prodej je lichá. Zaprvé to není pravda. Nabízený stavební pozemek je naopak výrazně vhodnější než navrhovaná plocha Z.86, protože se nachází na pěkném místě, v jedné z proluk blízko návsi, s přímým napojením na veřejnou komunikaci i sítě. Na prodej je navíc řada dalších stavebních pozemků, avšak za cenu stavební, nikoliv orné, půdy. A zadruhé, z hlediska zákona č. 334/1994 Sb. o ochraně ZPF je zcela irelevantní, zda a kolik z vymezených ploch určených v současném ÚP k výstavbě je či není na prodej a za jakých podmínek. Současní vlastníci se o vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku již jednou pokoušeli, a sice formou námitek v rámci 1. změny ÚP Mirovice. Předmětná změna však byla zamítnuta, a to, mimo jiné, z důvodu nedostatku ploch vymezených k výstavbě pro bydlení v současném ÚP, a tedy nesplnění podmínek zákona o ochraně ZPF pro zábor další zemědělské půdy (rozpor z § 4 zákona č. 334/1994 Sb.). Tento důvod neoddiskutovatelně trvá a nic se na něm nezměnilo, protože od poslední změny územního plánu nebyla žádná z ploch zastavěna. Dotčené orgány státní správy musí ve smyslu §2 odst. 4 správního řádu rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání a objektivně shodné případy posuzovat a řešit shodně. Nelze si proto představit, že by

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námítku.

najednou dotčeným orgánům rozporů se zákonem o ochraně ZPF a stavebním zákonem (případně dalšími právními předpisy či normami) přestaly vadit. Pozemek 1559 v k.ú. Lučkovice byl zařazen ve II. třídě ochrany ZPF, na žádost jeho současných majitelů byla bonita pouze v části tohoto pozemku, kde je ze strany vlastníků zamýšlená výstavba, atypickým způsobem snížena. Postup snížení bonity Státním pozemkovým úřadem byl napaden, prověřuje se na Ministerstvu zemědělství, dosud nebyl ukončen s konkrétním výsledkem. Hrozí tedy, že v případě vymezení zastavitelné plochy změnou ÚP na tomto pozemku bude zabráněna nejkvalitnější zemědělská půda. Na základě pedologického posudku provedeného na podzim roku 2023 není a nebyl žádný důvod pro změnu bonity ZPF. Tímto novým pedologickým posudkem se nyní zabývá Ministerstvo zemědělství. Vymezení zastavitelné plochy na poz. 1559 v k.ú. Lučkovice bezdůvodně zabírá ornou půdu a vytváří precedens pro obdobný postup v jiných částech obce a kraje ohledně vymezování dalších zastavitelných ploch, další zábory zemědělského půdního fondu v čistě soukromém zájmu, případně požadavky na snížení tříd ochrany ZPF v místech uvažované soukromé výstavby. V důsledku toho může dojít k úbytku a trvalému znehodnocení zemědělského půdního fondu na mnoha místech a v součtu ve velkém rozsahu, a to na území obce, kraje i celé republiky. Pro pozemek parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice byl na podzim roku 2023 zpracován pedologický posudek, jehož součástí byl rozbor půd a rostlinného materiálu (protokol č. 182/2023, schválen Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (centrální laboratoře, ze dne 7.11.2023). Z pedologického posudku vyplývá, že pro snížení bonity části pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice nebyl důvod. V závěru posudku se uvádí, že celý pozemek p. č. 1559 v k.ú. Lučkovice svými pedologickými vlastnostmi odpovídá kategorii BPEJ 5.29.11 (II. třída ochrany) a provedená změna není opodstatnitelná. Posudkem se nyní zabývá Ministerstvo zemědělství. Pro úplnost uvádíme, že společnost OPTOS, a.s. neměla žádný vliv na to, jakým způsobem a jakými metodami či postupy byl zmíněný pedologický posudek vypracován. Postup zpracování a získávání podkladů byl výhradně v režii zpracovatele posudku. V případě vymezení zastavitelné plochy je velmi problematické tuto

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Tento „veřejný“ zájem na ochraně zemědělského půdního fondu byl účinně ochráněn vydaným stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

zastavitelnou plochu zrušit nebo zredukovat z důvodu hrozby náhrad za změnu v území, nejen podle stavebního zákona, ale také podle listiny základních práv a svobod, i podle některých soudních rozsudků. Zrušení zastavitelných ploch je politicky i společensky obávané a nepopulární. I z toho důvodu je vymezení nových zastavitelných ploch nezbytné pečlivě zvážit a zabránit jejich bezdůvodnému a nepotřebnému vymezování, zvláště pokud jich má obec dostatek.

Text námítky č. 10: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl ohrožen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění námítky č. 10: vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by došlo k ohrožení veřejného zájmu z hlediska ochrany přírody a krajiny. Ve východní a jižní části pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice se nachází mez se vzrostlou nelesní zelení, zarostlou historicky se vyskytující suchou kamennou zídkou, s potenciálním výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Umožněním výstavby by mohlo dojít k nenávratnému narušení a zničení biotopu chráněných organismů. Jediný budoucí teoretický přístup k pozemku je přes zarostlý, poměrně prudký svah na východní straně. Pomineme-li nevhodné rozhledové poměry, bylo by pro umožnění vjezdu nutné provést nemalé terénní úpravy, které by vedly k narušení krajinné zeleně a přírodního prostředí, ale i odtokových poměrů v území a ohrožení okolí erozí. Je třeba zpracovat biologické posouzení, aby se předešlo nenávratným škodám na životním prostředí. Za situace, kdy není vymezení nové zastavitelné plochy nezbytné a v obci se vyskytuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, je ohrožení přírody a krajiny neadekvátní. Výrazně převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, tj. ponechat pozemek v nezastavěném území, před soukromým zájmem jednotlivce na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení. Provedení biologického posouzení je třeba realizovat před vymezením zastavitelné plochy v územním plánu (nebo v jeho změně), jak vyplývá, mimo jiné, z rozsudku Nejvyššího správního soudu spis. zn. 1 As 231/2019-37 ze dne 30.9.2021, ve kterém je uvedeno, že „již v

průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak chránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití.“.

Text námítky č. 11: nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení pro výstavbu by způsobilo narušení krajinného rázu.

Odůvodnění námítky č. 11: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by způsobilo narušení krajinného rázu. Předmětný pozemek je situován na vyvýšeném místě, oproti zbývajícimu sídlu je výškově akcentován, výstavba v tomto místě by zásadním způsobem ovlivnila vzhled sídla, nedošlo by k jeho doplnění, ale k vytvoření nežádoucí dominanty v krajině, která by pohledově a prostorově nenavazovala na stávající zástavbu sídla a negativně by ovlivnila krajinný ráz. Z důvodu obklopení pozemku nezastavěným územím ze tří stran a jeho dominantní vyvýšené polohy v krajině hrozí zásadní narušení krajinného rázu obce, který je dosud zachovalý, s původní hodnotnou skladbou a přirozeným propojením sídla a volné krajiny. Pozemek má složité terénní uspořádání, přístupová komunikace by vyžadovala značný zásah do svahu (zarostlé stráně). Narušení, odstranění, příp. nahrazení existující krajinné zeleně nepůvodními okrasnými druhy mezi pozemkem 1559 v k. ú. Lučkovice a komunikací z důvodu vjezdu, oplocení, výstavby, terénních a zahradních úprav, by přerušilo současný přirozený přechod zástavby do volné krajiny.

Text námítky č. 12: nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení není v souladu s republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 14a Politiky územního rozvoje české republiky v platném znění (PÚR ČR), nezohledňuje ochranu kvalitní zemědělské půdy, pře-

devším orné půdy, návrhem plochy Z.86 zabírá kvalitní zemědělskou půdu, přitom neexistuje žádný veřejný zájem, který by v případě návrhu této zastavitelné plochy pro bydlení převažoval nad zájmy ochrany ZPF, ani neexistuje potřeba vymezení této plochy.

Odůvodnění námitky č. 12: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není v souladu s republikovou prioritou 14a Politiky územního rozvoje České republiky v platném znění, přestože PÚR ČR je dle § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro pořizování a vydávání územních plánů. V republikové prioritě č. 14 a je stanoveno: „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“. Vzhledem k tomu, že v Lučkovících je vymezen dostatek zastavitelných ploch, které dosud nejsou využity, zbytečné vymezování další zastavitelné plochy na zemědělské půdě není v souladu s výše uvedenou prioritou. Nerespektování této priority není trvale udržitelné, směřuje k postupnému a nenávratnému poškozování zemědělské půdy.

Text námitky č. 13: nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, ve kterých se u bodu 3b požaduje minimalizovat zábory ZPF a zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské hospodaření, a u Se požaduje při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace.

Odůvodnění námitky č. 13: Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na p.p.č. 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s prioritou 3b ZÚR Jihočeského kraje v platném znění: „minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa; tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku. Nicméně veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy.

kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření". Záběr kvalitní zemědělské půdy z důvodu návrhu Z.86 je neopodstatněný, neboť v sídle Lučkovice je dostatek zastavitelných ploch a žádné nejsou dosud vyčerpány. Dále je vymezení Z.86 v rozporu s prioritou 5e: „při vymezení zastavitelných ploch vyloučit nekonceptční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace". Vymezením plochy Z.86 se nekonceptčně navrhuje vybíhání výstavby do volné krajiny na okraji sídla, nejsou využity proluky ani stávající zastavitelné plochy. Nerespektování těchto priorit není trvale udržitelné, směřuje k postupnému a nenávratnému poškození zemědělské půdy a volné krajiny.

Text námítky č. 14: Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení neodpovídá Územní studii krajiny Jihočeského kraje.

Odůvodnění námítky č. 14: v textu odůvodnění návrhu Změny č. 2 ÚP Mirovice je uvedena kapitola 2.3 Územní rozvojový plán. Tato kapitola je chybně označena, popisuje se v ní Územní studie krajiny Jihočeského kraje, nikoliv územní rozvojový plán. V této kapitole je zdůrazněno, že území obce je součástí krajinného typu č. 12 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 Mírně zvlněná až kopcovitá lesa-zemědělská krajina, č. 16 výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 Výrazně zvlněná až členitá lese-zemědělská krajina, č. 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina. S ohledem na to, že území je zařazeno do různých typů zemědělských krajín, měl by být ZPF chráněn, nikoliv bezdůvodně zabírán, jako se to děje návrhem Z.86.

Text námítky č. 15: Nesouhlasím s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože není žádný veřejný zájem na vymezení plochy Z.86 ani není uvedena potřeba vymezení této plochy.

Odůvodnění námítky č. 15: V kapitole 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa není uveden žádný

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námítku. Nicméně dopad na krajinný ráz posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy.

veřejný zájem na vymezení plochy Z.86 ani není uvedena potřeba vymezení této plochy. V rozporu se zákonem o ochraně ZPF se navrhuje zábor 0,2045 ha. Plocha Z.86 je vymezena na části pozemku využívaného jako orná půda ve volné krajině, přestože žádné zastavitelné plochy pro bydlení nejsou v Lučkovících vyčerpány, je jich vymezen dostatek a další zastavitelné plochy nejsou potřebné.

Text námítky č. 16: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, jelikož by jejím zahrnutím do územního plánu byla porušena zásada legitimního očekávání ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu.

Odůvodnění námítky č. 16: Plocha Z.86 byla jako nově zastavitelná plocha navrhována již při pořizování změny č. 1 územního plánu Mirovice (v něm označena jako 21/13), tento návrh však nebyl do konečného znění změny č. 1 územního plánu zahrnut. Převzetím totožného návrhu, který nesplňuje požadavky stavebního zákona, ani zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, do změny územního plánu Mirovice č. 2, by bylo zásadním způsobem zasaženo do právní jistoty, neboť takové rozhodnutí orgánu veřejné moci by bylo v rozporu s obecně zakotvenou zásadou objektivně shodné případy posuzovat a řešit shodně.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námítku. Nicméně soulad změny územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s Politikou územního rozvoje ČR posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy, kterým je zde nadřízený orgán územního plánování, tj. v tomto případě Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku.

VYHOVĚT


Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku. Nicméně soulad změny územního plánu s územní studií vydanou krajem posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy, kterým je zde nadřízený orgán územního plánování, tj. v tomto případě Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou námitku.

	<p>VYHOVĚT</p> <p>Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.</p> <p>Věcně se jedná o stále stejnou námitku.</p>
<p>04 / Alice Štvánová / MUM-3031/2023/HK / 14.12.2023</p> <p>Vážení, jako majitelka pozemku v k.ú. Mirovice č. 159/3, č. 1453 a č. 1448 si dovoluji podat tuto svou námitku proti změně územního plánu č. 2 města Mirovice a to konkrétně k povinnosti územní studie ÚS.8 v území Z.63 a Z.64 územního plánu.</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Územní studie je zde zcela namístě, jedná se o velké území z jedné strany ohraničené plochou změny v krajině K.18 a K.19 mající za úkol odclonit toto rozvojové území od dálnice D4,a z druhé strany navazující na stávající zástavbu s problémy dopravy, technické infrastruktury, vhodné parcelace apod.</p> 
<p>05 / Jan Sadílek</p> <p>Vážení, jako majitel pozemku v k.ú. Mirovice č.1432/1 si dovoluji podat tuto námitku proti změně územního plánu č. 2 města Mirovice a to konkrétně k povinnosti Územní studie ÚS 8 v území Z64 územního plánu.</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Územní studie je zde zcela namístě, jedná se o velké území z jedné strany ohraničené plochou změny v krajině K.18 a K.19 mající za úkol odclonit toto rozvojové území od dálnice D4,a z druhé strany navazující na stávající zástavbu s problémy dopravy, technické infrastruktury, vhodné parcelace apod.</p>

16. Vyhodnocení připomínek

Změna č. 2 územního plánu Mirostice byla veřejně projednána dle ust. § 55b a § 52 stavebního zákona a v rámci tohoto veřejného projednání k ní byla uplatněna tato dále vyhodnocená připomínka:

ČÍSLO / DOTČENÝ SUBJEKT / Č.J. / DATUM Požadavky námítky	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny pro úpravu dokumentace změny
<p>01 / Ochrana Miroticka, z.s. / 15.12.2024</p> <p>Specifikace subjektu podávajícího připomínky k návrhu změny č. 2 územního plánu Mirostice (dále také jako „ÚP“): název: Ochrana Miroticka, z.s., IČO: 199 55 456, sídlo: Lučkovice č.p. 46, Mirostice, 398 04, předseda spolku jednající za spolek samostatně: Ing. Petr Myslík, účel spolku zapsaný ve spolkovém rejstříku: „Základními cíli spolku jsou zejména ochrana přírody, krajiny, kulturních hodnot, zdravého životního prostředí a udržitelného rozvoje území Miroticka“, vymezení území dotčeného připomínkami: parcela č. 1559 v k. ú. Lučkovice, změna v územním plánu, k níž připomínky směřují: vymezení zastavitelné plochy BV Z.8 6 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice.</p> <p>Text připomínky č. 1: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy Z.86 v návrhové ploše BV (bydlení venkovské), označené také jako Z2-1, na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy jsou ohroženy veřejné zájmy z mnoha důvodů – z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), ochrany přírody a krajiny, dále z důvodu kolize s limity v území, nedostatečných technických podmínek pro výstavbu, urbanistické závadnosti a narušení krajinného rázu, jak je podrobněji uvedeno v dalších námitkách níže. Veřejné zájmy, jednotlivě a zvláště při jejich kumulaci, na ponechání celého pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice v nezastavěném území a na nevymezování zastavitelné plochy na tomto pozemku výrazně převažují nad soukromým zájmem vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu RD.</p> <p>Odůvodnění námítky č. 1:</p> <p>Vymezením zastavitelné plochy BV 2.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice dojde k ohrožení veřejných zájmů z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), ochrany přírody a krajiny, kolize s limity v území, nedostatečných technických podmínek pro</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a na základě kladně vypořádané námítky společnosti ČEPRO a.s..</p> <p>Požizovatel nesouhlasí s argumentací uváděnou jako odůvodnění připomínky č. 1 a věcně shodné námítky č. 3, nicméně musel respektovat vydané stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, které je pro ně kvazi-závazné. Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou zvážili všechna pro a proti a museli nakonec uznat argument z odůvodnění původního negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF, že „Město Mirostice disponuje v platném územním plánu dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro rozvoj obce v plochách pro bydlení. V místní části Lučkovice města Mirostice, kde se nově navrhovaná plocha vymezuje, je vymezeno cca 5 ha zastavitelných ploch k bydlení (Z.2, Z.3, Z.7, Z.9, Z.11), které nebyly po dobu platnosti územního plánu vůbec využity.“. Toto je prostě fakt, který se nedá objektivně rozporovat nebo popřít. Na základě této</p>

výstavbu, urbanistické závadnosti a narušení krajinného rázu, jak je podrobněji uvedeno v dalších námitkách níže. Veřejné zájmy, jednotlivě a zvláště při jejich kumulaci, na ponechání celého pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice v nezastavěném území a na nevymezování zastavitelné plochy na tomto pozemku výrazně převažují nad soukromým zájmem výstavby rodinného domu.

Text připomínky č. 2: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl ohrožen veřejný zájem na ochraně limitů v území, kterými je existující produktovod společnosti ČEPRO, a.s., a jeho ochranné pásmo.

Odůvodnění námitky č. 2: vymezením zastavitelné plochy BV 2.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice by došlo k ohrožení veřejného zájmu na ochraně existujícího limitu produktovodu společnosti ČEPRO, a.s. Předmětný pozemek se nachází v první polovině ochranného pásma existujícího produktovodu (do 150 m od produktovodu), tedy v jeho těsné blízkosti. Produktovod je existující limit, který je vyznačen v nadřazené územně plánovací dokumentaci, v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK) v platném znění. V § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále také jen stavební zákon, je uvedeno: „Zásady územního rozvoje jsou závazné pro posuzování a vydávání územních plánů, regulačních plánů, a pro rozhodování v území.“. Je nutné, aby existující limit produktovodu byl Změnou č. 2 ÚP Mirovice respektován. Vymezením plochy Z.86 se návrh Změny č. 2 blíží kolizi s limitem přesahujícím zájmy území města a nerespektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci. V blízkosti produktovodu je velmi problematické povolení studny pro zásobování rodinného domu pitnou vodou. Veřejný vodovod přitom v sídle není a není ani plánován. Vymezení zastavitelné plochy v území ohroženém havárií produktovodu, když v této ploše hrozí, že nebude vůbec zajištěna pitná voda pro RD, je zbytečné, není logické ani žádoucí. V Lučkovících je vymezen dostatek nevyčerpaných zastavitelných ploch pro bydlení, nacházejících se ve větší vzdálenosti od produktovodu, řada z nich je vymezena zcela mimo jeho ochranné pásmo. Výstavbou na ploše Z.86 by došlo k tomu, že by v případě havárie produktovodu byly unikajícími

správní úvahy pořizovatel nedoporučil starostce města (Martina Mikšíčková) a určené zastupitelce (Ing. Hana Dušková) postupovat dle příslušných ust. § 4 odst. 8 stavebního zákona a následně správního řádu a respektovat stanovisko orgánu ochrany ZPF, protože naděje na úspěch v rámci následně vyvolaného dohodovací jednání je velmi nízká.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a na základě kladně vypořádané námitky společnosti ČEPRO a.s.

Viz výše, námitce společnosti ČEPRO a.s. bylo vyhověno, pořizovatel jen doufá, že stejně příkladně bude chráněn zájem této společnosti i v případě pozemků ve vlastnictví autora této námitky.

ropnými produkty zasaženy sousední pozemky a stavby ve vlastnictví OPTOS, a.s. více, nežli by tomu bylo v porovnání se současným stavem, kdy je daná plocha nezastavitelná. S výstavbou by nevyhnutelně byl spojen vznik zpevněných ploch a zábor půdy, do které by se nemohly vsáknout případné uniklé látky z produktovodu a tyto by následně přetékal z kopce směrem k pozemkům a stavbám vlastníka sousedních pozemků a staveb (společnosti OPTOS a.s.) ve větší míře, nežli by tomu bylo v současném nezastavěném stavu. Výstavba blíže než 150 m od vedení produktovodu není v souladu s ČSN 65 0204. V podstatě celý pozemek č. 1559 v k.ú. Lučkovice se nachází blíže než 150 m od vedení produktovodu a lze očekávat, že výstavbu zde společnost ČEPRO nepovolí. Nemá tedy smysl do územního plánu uvádět plochu Z.86 na části tohoto pozemku a klamat tak veřejnost, že je zde zastavitelné území. Tato iluze zastavitelnosti je nebezpečná zejména pro případné budoucí nové vlastníky předmětného pozemku (v případě jeho prodeje) či např. pro banky při ručení za hypotéku apod. Je třeba vzít v úvahu rozsudek Nejvyššího správního soudu spis. zn. 1 As 231/2019-37 ze dne 30.9.2021, ve kterém je uvedeno, že „již v průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak chránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití.“ Z uvedených důvodů je zřejmé, že plánované záměry nemají velkou šanci být v budoucnu realizovány a vynakládání další energie a peněz na nerealizovatelnou stavbu rodinného domu, jenž je pouze zájmem jedné soukromé osoby, by mělo být zastaveno vyjmutím plochy Z.86 z návrhu 2. změny ÚP Mirotiče.

Text námítky č. 3: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože území této navrhované plochy nemá dostatečné technické podmínky pro výstavbu rodinného domu (RD).

Odůvodnění námítky č. 3: Vymezení zastavitelné

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a na základě kladně vypořádané námítky společnosti ČEPRO a.s.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen

plochy BV 2.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice není žádoucí a je zbytečné z důvodu nedostatečných technických podmínek pro výstavbu RD. V sídle Lučkovice není veřejný vodovod, není ani plánován a v nejbližších letech (možná desetiletích, případně vůbec nikdy) nebude. Z důvodu ochranného pásma produktovodu je velmi pravděpodobné, že na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice nebude studna jako zdroj pitné vody povolena. Bez zdroje pitné vody není výstavba RD povolitelná. Na základě „Hydrogeologického posudku – projektovaný průzkumný vrt p. p. č. 1559, vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) dle § 9 odst. 1 vodního zákona“, ze dne 7.8.2023, zhotovitel: VODNÍ ZDROJE, a.s., by vybudováním průzkumného vrtu (a následně studny) na tomto pozemku byly ohroženy stávající studny v okolí, sloužící jako zdroj pitné vody pro existující rodinné domy. V tomto posudku se nedoporučuje udělení souhlasu dle § 17 vodního zákona pro průzkumný vrt na p. p. č. 1559 v k.ú. Lučkovice, z důvodu významného rizika negativního ovlivnění oběhu i jakosti podzemní vody v zájmové lokalitě. Dopravní napojení pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice na komunikaci by vyžadovalo značné terénní úpravy z důvodu velké členitosti tohoto pozemku a není reálné. Budování zpevněné příjezdové cesty by s ohledem na polohu produktovodu nemohlo být provedeno v místě současného „vjezdu na pole“ p.p.č. 1559 (umístěn v jihozápadním cípu pozemku), neboť tento se nachází pouze doslova pár metrů od trasy produktovodu. Stavbu zpevněné vjezdové plochy by tedy v těchto místech nemohla společnost ČEPRO v žádném případě povolit. Navíc se toto místo nachází mimo navrhovanou plochu Z.86 (Z2-1) a panují zde nevyhovující rozhledové poměry. Z druhé strany (tedy východní) není vybudování napojení pozemku na komunikaci možné jak z hlediska velkého výškového rozdílu, tak z důvodu nevyhovujících rozhledových poměrů. Ostatní hranice pozemku nejsou přístupné z veřejné komunikace z důvodu obklopení pozemky jiných vlastníků. Navržená zastavitelná plocha nemá zajištěny dostatečné technické podmínky pro výstavbu RD. Bez jejich zajištění nemá smysl zastavitelnou plochu vymezovat, zejména když obec má zastavitelných ploch dostatek.

Text námítky č. 4: nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v roz-

s odlišnou argumentací v odůvodnění.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vy-

poru s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR JK).

Odůvodnění námitky č. 4: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR JK). Předmětný pozemek se nachází téměř ve středu ochranného pásma (OP) produktovodu, které je vymezeno v koordinacním výkresu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK). ZÚR JK je nadřazenou dokumentací pro územní plány, územní plány musí ZÚR JK respektovat. Vymezení nové zastavitelné plochy téměř ve středu OP produktovodu není v souladu se ZÚR JK. Více také v námitce č. 2. V Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Jako jedna z priorit pro zajištění příznivého životního prostředí je stanoveno: „minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,“. Vymezení nové zastavitelné plochy, když v obci je dostatek zastavitelných ploch, není v souladu se ZÚR JK. Mezi prioritami ZÚR JK pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel je stanoveno: „při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekonceptční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,“. Navrhovaná zastavitelná plocha na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice není řešena koncepčně, nachází se na konci sídla, vybíhá do volné krajiny, navíc na vyvýšeném místě, kde nová výstavba nepříznivým způsobem zásadně promění charakter sídla a jeho krajinný ráz. Zejména v situaci, kdy existuje dostatek zastavitelných ploch v prolukách sídla, vymezení nové zastavitelné plochy vybíhající do volné krajiny není v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

Text námitky č. 5: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v roz-

puštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu

poru s Politikou územního rozvoje ČR, s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, je urbanisticky závadné a nevhodné a je v rozporu s ochranou dosud nezastavěného území.

Odůvodnění námitky č. 5:

vymezení zastavitelné plochy bydlení venkovského charakteru Z.86 (22-1) na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice je urbanisticky závadné a nevhodné. Sídlo Lučkovice má zachovalou hodnotnou původní strukturu zástavby. Tradiční venkovské usedlosti jsou soustředěné kolem návsi a při komunikacích v její blízkosti. Rozšiřování výstavby na místě vzdáleném od centra sídla, vybíhajícím do volné krajiny, není urbanisticky žádoucí, zejména pak ve spojení s terénní konfigurací, výrazným výškovým převýšením oproti okolním pozemkům. Pozemek 1559 v k.ú. Lučkovice je ve srovnání se sousedními zastavěnými pozemky i s ostatními pozemky sídla položen zřetelně výše, případná výstavba na něm by nedoplňovala strukturu zástavby sídla, ale vytvářela by novou nežádoucí dominantu. V případě výstavby RD by tak bylo negativně proměněno celkové pohledové vnímání sídla. S ohledem na skutečnost, že v sídle je dostatek existujících zastavitelných ploch v méně konfliktních polohách, je vymezení nové zastavitelné plochy na místě tolik citlivém pro krajinu, sídlo a jejich rozhraní nevhodné. Vymezení této zastavitelné plochy by bylo ohrožením pro vzhled celého území Lučkovic. Kromě nežádoucího pohledového vlivu je zástavba vzdálená od centra ekonomicky pro obec nevýhodná, zvyšuje náklady na údržbu dopravní a technické infrastruktury, svoz odpadů apod. Vymezení nové zastavitelné plochy na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, zejména s Republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v článku 19: „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a ener-

ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

gie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.". Vymezení nové zastavitelné plochy, přestože jich má obec více než dostatek, není v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 SZ, zejména s odst. 1, dle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a odst. 4, ve kterém je uvedeno: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.". Vymezování nových zastavitelných ploch v území, kde nejsou nové zastavitelné plochy potřeba, není trvale udržitelné a vede k nenávratnému a trvalému zabírání volné krajiny, namísto toho, aby nezastavěné území bylo chráněno.

Text námítky č. 6: Nesouhlasím s vymezením zastavitelné plochy bydlení venkovského „BV“ s kódem Z.86 (Z2-1) na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezení dalších zastavitelných ploch není potřebné; vymezení plochy Z.86 je v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Odůvodnění námítky č. 6: Vymezení zastavitelné plochy BV 2.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona, ve kterém je uvedeno: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.". Sídlo Lučkovice ani město Mirovice nepotřebují vymezení nových zastavitelných ploch, prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch není možné, protože zastavitelných ploch je v sídle Lučkovice i ve městě Mirovice dostatek.

V sídle Lučkovice se nachází dostatek zastavitelných ploch umožňujících bydlení. Jedná se o zastavitelné plochy: Z.LU.2, Z.LU.3, Z.LU.5, Z.LU.7, Z.LU.8, Z.LU.9, Z.LU.11. Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že v Lučkovicích nebyla zastavěna, a to ani částečně, žádná z vymezených zastavitelných

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

ploch. V sídle se navíc nachází i mnoho proluk a volných pozemků v rámci stabilizovaných ploch. Vymezení dalších zastavitelných ploch není potřebné ani odůvodnitelné. V roce 2021 v Lučkovících trvale žilo 47 obyvatel, což je pouze o dva obyvatele více než v roce 2011. Nelze očekávat, že vlivem přirozeného přírůstku nebo příchodu nových obyvatel vzroste výrazně potřeba nových ploch pro bydlení. V roce 2011 se v Lučkovících nacházelo 52 domů, tj. o 7 domů více, než bylo obyvatel. Nelze očekávat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch pro zajištění bytových potřeb stávajících obyvatel. Přímo v dokumentu „Zápis ze 4. zasedání Zastupitelstva města Mirovice“ (konaného dne 12.4.2023), jehož součástí byl bod 2) „Pořízení změny č. 2 územního plánu Mirovice“, bylo uvedeno: „Na druhou stranu, již nyní má územní plán Mirovice vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny.“. Samo zastupitelstvo města Mirovice tedy přiznává, že zastavitelných ploch má město dostatek, není proto splněno ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona. Změna č. 2 ÚP Mirovice, vymezující novou zastavitelnou plochu na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, je v rozporu se stavebním zákonem a neměla by být vůbec pořizována. Kromě výše uvedených výřezů ÚP se na území obce Mirovice nachází ještě několik dalších sídel a lokalit s hojností zastavitelných ploch. Na celém území obce ani na území Lučkovic nelze prokázat ani obhájit potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Vymezení nové zastavitelné plochy na p.p.č. 1559 v k.ú. Lučkovice není nezbytné, je v rozporu s § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a s § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Text námítky č. 7: Nesouhlasíme s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona. Vymezení nepotřebné zastavitelné plochy ohrožuje udržitelný rozvoj území i podmínky života generací budoucích. Soukromý záměr výstavby je upřednostňován nad zájmy veřejnými na ochraně ZPF, krajiny a nezastavěného území.

Odůvodnění námítky č. 7: Vymezení zastavitelné

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

plochy BV 2.86 (22-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s cíli územního plánování dle § 18 odst. 1, 3 a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kde je požadováno: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“. Vymezování dalších zastavitelných ploch, když nejsou využity existující zastavitelné plochy, není trvale udržitelné a ve svém důsledku vede k ohrožení podmínek života generací budoucích. „(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. V rámci návrhu změny č. 2 ÚP není konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zákona o ochraně 2PF. V rozporu s ustanoveními § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně 2PF, je plocha 2.86 zabírána kvalitní část 2PF, ačkoliv zábor není nezbytný a neexistuje veřejný zájem na této změně, natož veřejný zájem, který by převážil nad ochranou 2PF. „(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“. Návrhem změny č. 2 územního plánu Mirovice není zajištěna ochrana nezastavěného území. Přestože žádné zastavitelné plochy v sídle Lučkovice nejsou využity, návrh změny č. 2 ÚP vymezuje v rozporu s cíli územního plánování plochu 2.86. Vzhledem k zanedbatelnému demografickému vývoji Lučkovic za poslední roky nelze předpokládat zvýšený potenciál rozvoje. To podtrhuje skutečnost, že dosud nejsou využity žádné vymezené zastavitelné plochy pro bydlení.

Text námítky č. 8: nesouhlasíme s návrhem vyme-

zení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože v odůvodnění Změny č. 2 ÚP Mirovice není vůbec provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Pouze je zmíněno vymezení plochy Z.86. Zastavěné území není účelně využito, ani neexistuje potřeba vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění námitky č. 8: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice není opodstatněné. V návrhu 2. změny ÚP v kapitole „10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ není

vůbec provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Pouze je zmíněno vymezení plochy Z.86. Vzhledem k tomu, že v Lučkovicích nebyly využity žádné existující zastavitelné plochy a v sídle se nacházejí proluky, ve kterých je možné stavět RD, není odůvodnitelné vymezení Z.86.

Text námitky č. 9: Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl zásadně poškozen veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění námitky č. 9: Vymezením zastavitelné plochy bydlení venkovského Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice by došlo k poškození veřejného zájmu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Toto vymezení plochy Z.86 je navrženo v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu, stanovenými v § 4 zákona č. 334/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále také jako zákon o ochraně ZPF). Dle zákona o ochraně ZPF se umožňuje odnětí ZPF v nezbytném případě (§ 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF). Dle § 4 odst. 2 tohoto zákona se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen 11záměr“)1 realizován. Jak na území obce Mirovice (tedy nejen Lučkovice), tak i přímo v k.ú. Lučkovice, je dle ÚP vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (BV), i dalších ploch s možností výstavby RD. Vymezení další zastavitelné plochy tedy rozhodně není nezbytné ani potřebné. Majitelům pozemku

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Tento „veřejný“ zájem na ochraně zemědělského půdního fondu byl účinně ochráněn vydaným stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

1559 v k.ú. Lučkovice navíc byl a stále je nabízen jiný pozemek určený dle platného ÚP pro výstavbu jako zastavitelná plocha obytná v k.ú. Lučkovice. Vymezení zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice není potřebným ani nezbytným zábohem ZPF. Skutečnost, že pozemek 1559 v k.ú. Lučkovice současní vlastníci levně koupili (za cenu orné půdy, konkrétně za 10,- Kč m²), navíc je z tohoto pozemku pěkný výhled díky jeho vyvýšené poloze, a proto nechtějí kupovat dražší pozemek určený pro výstavbu jinde, neopravňuje k vymezení nové zastavitelné plochy. Argumentace vlastníků pozemku ve smyslu, že nabízený stavební pozemek je nevhodný a jiné nejsou na prodej je lichá. Zprvce to není pravda. Nabízený stavební pozemek je naopak výrazně vhodnější než navrhovaná plocha Z.86, protože se nachází na pěkném místě, v jedné z proluk blízko návsi, s přímým napojením na veřejnou komunikaci i síť. Na prodej je navíc řada dalších stavebních pozemků, avšak za cenu stavební, nikoliv orné, půdy. A zadruhé, z hlediska zákona č. 334/1994 Sb. o ochraně ZPF je zcela irelevantní, zda a kolik z vymezených ploch určených v současném ÚP k výstavbě je či není na prodej a za jakých podmínek. Současní vlastníci se o vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku již jednou pokoušeli, a sice formou námitek v rámci 1. změny ÚP Mirovice. Předmětná změna však byla zamítnuta, a to, mimo jiné, z důvodu dostatku ploch vymezených k výstavbě pro bydlení v současném ÚP, a tedy nesplnění podmínek zákona o ochraně ZPF pro zábor další zemědělské půdy (rozpor z § 4 zákona č. 334/1994 Sb.). Tento důvod neoddiskutovatelně trvá a nic se na něm nezměnilo, protože od poslední změny územního plánu nebyla žádná z ploch zastavěna. Dotčené orgány státní správy musí ve smyslu §2 odst. 4 správního řádu rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání a objektivně shodné případy posuzovat a řešit shodně. Nelze si proto představit, že by najednou dotčeným orgánům rozpory se zákonem o ochraně ZPF a stavebním zákonem (případně dalšími právními předpisy či normami) přestaly vadit. Pozemek 1559 v k.ú. Lučkovice byl zařazen ve II. třídě ochrany ZPF, na žádost jeho současných majitelů byla bonita pouze v části tohoto pozemku, kde je ze strany vlastníků zamýšlená výstavba, atypickým způsobem snížena. Postup snížení bonity Státním pozemkovým úřadem byl napaden, prověřuje se na Ministerstvu

zemědělství, dosud nebyl ukončen s konkrétním výsledkem. Hrozí tedy, že v případě vymezení zastavitelné plochy změnou ÚP na tomto pozemku bude zabrána nejkvalitnější zemědělská půda. Na základě pedologického posudku provedeného na podzim roku 2023 není a nebyl žádný důvod pro změnu bonity ZPF. Tímto novým pedologickým posudkem se nyní zabývá Ministerstvo zemědělství. Vymezení zastavitelné plochy na poz. 1559 v k.ú. Lučkovice bezdůvodně zabírá ornou půdu a vytváří precedens pro obdobný postup v jiných částech obce a kraje ohledně vymezování dalších zastavitelných ploch, další zábory zemědělského půdního fondu v čistě soukromém zájmu, případně požadavky na snížení tříd ochrany ZPF v místech uvažované soukromé výstavby. V důsledku toho může dojít k úbytku a trvalému znehodnocení zemědělského půdního fondu na mnoha místech a v součtu ve velkém rozsahu, a to na území obce, kraje i celé republiky. Pro pozemek parc. č. 1559 v k.ú. Lučkovice byl na podzim roku 2023 zpracován pedologický posudek, jehož součástí byl rozbor půd a rostlinného materiálu (protokol č. 182/2023, schválen Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (centrální laboratoře, ze dne 7.11.2023). Z pedologického posudku vyplývá, že pro snížení bonity části pozemku 1559 v k.ú. Lučkovice nebyl důvod. V závěru posudku se uvádí, že celý pozemek p. č. 1559 v k.ú. Lučkovice svými pedologickými vlastnostmi odpovídá kategorii BPEJ 5.29.11 (II. třída ochrany) a provedená změna není opodstatnitelná. Posudkem se nyní zabývá Ministerstvo zemědělství. Pro úplnost uvádíme, že společnost OPTOS, a.s. neměla žádný vliv na to, jakým způsobem a jakými metodami či postupy byl zmíněný pedologický posudek vypracován. Postup zpracování a získávání podkladů byl výhradně v režii zpracovatele posudku. V případě vymezení zastavitelné plochy je velmi problematické tuto zastavitelnou plochu zrušit nebo zredukovat z důvodu hrozby náhrad za změnu v území, nejen podle stavebního zákona, ale také podle listiny základních práv a svobod, i podle některých soudních rozsudků. Zrušení zastavitelných ploch je politicky i společensky obávané a nepopulární. I z toho důvodu je vymezení nových zastavitelných ploch nezbytné pečlivě zvážit a zabránit jejich bezdůvodnému a nepotřebnému vymezování, zvláště pokud jich má obec dostatek.

Text námítky č. 10: Nesouhlasíme s vymezením

zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože vymezením této plochy by byl ohrožen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění námitky č. 10: vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by došlo k ohrožení veřejného zájmu z hlediska ochrany přírody a krajiny. Ve východní a jižní části pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice se nachází mez se vzrostlou nelesní zelení, zarostlou historicky se vyskytující suchou kamennou zídou, s potenciálním výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Umožněním výstavby by mohlo dojít k nenávratnému narušení a zničení biotopu chráněných organismů. Jediný budoucí teoretický přístup k pozemku je přes zarostlý, poměrně prudký svah na východní straně. Pomineme-li nevhodné rozhledové poměry, bylo by pro umožnění vjezdu nutné provést nemalé terénní úpravy, které by vedly k narušení krajinné zeleně a přírodního prostředí, ale i odtokových poměrů v území a ohrožení okolí erozí. Je třeba zpracovat biologické posouzení, aby se předešlo nenávratným škodám na životním prostředí. Za situace, kdy není vymezení nové zastavitelné plochy nezbytné a v obci se vyskytuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, je ohrožení přírody a krajiny neadekvátní. Výrazně převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, tj. ponechat pozemek v nezastavěném území, před soukromým zájmem jednotlivce na vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení. Provedení biologického posouzení je třeba realizovat před vymezením zastavitelné plochy v územním plánu (nebo v jeho změně), jak vyplývá, mimo jiné, z rozsudku Nejvyššího správního soudu spis. zn. 1 As 231/2019-37 ze dne 30.9.2021, ve kterém je uvedeno, že „již v průběhu procesu přijímání územního plánu by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány a preventivně tak chránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné. Ačkoliv možnost realizace konkrétního záměru je detailně prověřována až v rámci územního řízení, právní a za určitých okolností i faktický limit v území může být důvodem nezařazení takového území k určitému způsobu využití.“.

Text námitky č. 11: nesouhlasíme s návrhem vyme-

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění. Nicméně veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy.

VYHOVĚT

zení zastavitelné plochy pro bydlení venkovské „BV“ Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení pro výstavbu by způsobilo narušení krajinného rázu.

Odůvodnění námitky č. 11: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice by způsobilo narušení krajinného rázu. Předmětný pozemek je situován na vyvýšeném místě, oproti zbývajícím sídlu je výškově akcentován, výstavba v tomto místě by zásadním způsobem ovlivnila vzhled sídla, nedošlo by k jeho doplnění, ale k vytvoření nežádoucí dominanty v krajině, která by pohledově a prostorově nenažadovala na stávající zástavbu sídla a negativně by ovlivnila krajinný ráz. Z důvodu obklopení pozemku nezastavěným územím ze tří stran a jeho dominantní vyvýšené polohy v krajině hrozí zásadní narušení krajinného rázu obce, který je dosud zachovalý, s původní hodnotnou skladbou a přirozeným propojením sídla a volné krajiny. Pozemek má složité terénní uspořádání, přístupová komunikace by vyžadovala značný zásah do svahu (zarostlé stráně). Narušení, odstranění, příp. nahrazení existující krajinné zeleně nepůvodními okrasnými druhy mezi pozemkem 1559 v k. ú. Lučkovice a komunikací z důvodu vjezdu, oplocení, výstavby, terénních a zahradních úprav, by přerušilo současný přirozený přechod zástavby do volné krajiny.

Text námitky č. 12: nesouhlasíme s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení není v souladu s republikovou prioritou územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 14a Politiky územního rozvoje české republiky v platném znění (PÚR ČR), nezohledňuje ochranu kvalitní zemědělské půdy, především orné půdy, návrhem plochy Z.86 zabírá kvalitní zemědělskou půdu, přitom neexistuje žádný veřejný zájem, který by v případě návrhu této zastavitelné plochy pro bydlení převažoval nad zájmy ochrany ZPF, ani neexistuje potřeba vymezení této plochy.

Odůvodnění námitky č. 12: vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice není v souladu s republikovou prioritou 14a Politiky územního rozvoje České republiky v platném znění, přestože PÚR ČR je dle § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro pořizování a vydávání územních plánů. V republikové prioritě č.

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění. Nicméně dopad na krajinný ráz posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění. Nicméně soulad změny územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s Politikou územního rozvoje ČR posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy, kterým je zde nadřízený orgán územního plánování, tj. v tomto případě Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování.

14 a je stanoveno: „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“. Vzhledem k tomu, že v Lučkovících je vymezen dostatek zastavitelných ploch, které dosud nejsou využity, zbytečné vymezování další zastavitelné plochy na zemědělské půdě není v souladu s výše uvedenou prioritou. Nerespektování této priority není trvale udržitelné, směřuje k postupnému a nenávratnému poškozování zemědělské půdy.

Text námítky č. 13: nesouhlasíme s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení je v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, ve kterých se u bodu 3b požaduje minimalizovat zábory ZPF a zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské hospodaření, a u 5e požaduje při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekonceptní formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitě a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace.

Odůvodnění námítky č. 13: Vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na p.p.č. 1559 v k.ú. Lučkovice je v rozporu s prioritou 3b ZÚR Jihočeského kraje v platném znění: „minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa; tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření“. Zábor kvalitní zemědělské půdy z důvodu návrhu Z.86 je neopodstatněný, neboť v sídle Lučkovice je dostatek zastavitelných ploch a žádné nejsou dosud vyčerpány. Dále je vymezení Z.86 v rozporu s prioritou 5e: „při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekonceptní formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitě a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace“. Vymezení plochy Z.86 se nekonceptně navrhuje vybíhání výstavby do volné krajiny na okraji sídla, nejsou

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokalita Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

využity proluky ani stávající zastavitelné plochy. Nerespektování těchto priorit není trvale udržitelné, směřuje k postupnému a nenávratnému poškozování zemědělské půdy a volné krajiny.

Text námítky č. 14: Nesouhlasíme s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože toto vymezení neodpovídá Územní studii krajiny Jihočeského kraje.

Odůvodnění námítky č. 14: v textu odůvodnění návrhu Změny č. 2 ÚP Mirovice je uvedena kapitola 2.3 Územní rozvojový plán. Tato kapitola je chybně označena, popisuje se v ní Územní studie krajiny Jihočeského kraje, nikoliv územní rozvojový plán. V této kapitole je zdůrazněno, že území obce je součástí krajinného typu č. 12 Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 Mírně zvlněná až kopcovitá lesa-zemědělská krajina, č. 16 výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 Výrazně zvlněná až členitá lese-zemědělská krajina, č. 18 Výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina. S ohledem na to, že území je zařazeno do různých typů zemědělských krajin, měl by být ZPF chráněn, nikoliv bezdůvodně zabírán, jako se to děje návrhem Z.86.

Text námítky č. 15: Nesouhlasíme s návrhem vymezení zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, protože není žádný veřejný zájem na vymezení plochy Z.86 ani není uvedena potřeba vymezení této plochy.

Odůvodnění námítky č. 15: V kapitole 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa není uveden žádný veřejný zájem na vymezení plochy Z.86 ani není uvedena potřeba vymezení této plochy. V rozporu se zákonem o ochraně ZPF se navrhuje zábor 0,2045 ha. Plocha Z.86 je vymezena na části pozemku využívaného jako orná půda ve volné krajině, přestože žádné zastavitelné plochy pro bydlení nejsou v Lučkovících vyčerpány, je jich vymezen dostatek a další zastavitelné plochy nejsou potřebné.

Text námítky č. 16: Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy BV Z.86 (Z2-1) na pozemku 1559 v k. ú. Lučkovice, jelikož by jejím zahrnutím do územního plánu byla porušena zásada legitimního očekávání ve smyslu § 2 odst. 4 správního

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění. Nicméně soulad změny územního plánu s územní studií vydanou krajem posuzují k tomu kompetentní orgány veřejné správy, kterým je zde nadřizený orgán územního plánování, tj. v tomto případě Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen s odlišnou argumentací v odůvodnění.

VYHOVĚT

Zastavitelná plocha Z.86 (lokality Z2-1) bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Věcně se jedná o stále stejnou připomínku, jen

řádu.

Odůvodnění námitky č. 16: Plocha Z.86 byla jako nově zastavitelná plocha navrhována již při pořizování změny č. 1 územního plánu Mirovice (v něm označena jako 21/13), tento návrh však nebyl do konečného znění změny č. 1 územního plánu zahrnut. Převzetím totožného návrhu, který nesplňuje požadavky stavebního zákona, ani zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, do změny územního plánu Mirovice č. 2, by bylo zásadním způsobem zasaženo do právní jistoty, neboť takové rozhodnutí orgánu veřejné moci by bylo v rozporu s obecně zakotvenou zásadou objektivně shodné případy posuzovat a řešit shodně.

s odlišnou argumentací v odůvodnění.

17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Mirovice obsahuje 79 stran formátu A4 včetně protokolu z ETL nástroje.

Textová část přílohy odůvodnění změny č. 2 územního plánu Mirovice – Srovnávací text obsahuje 97 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 2 územního plánu Mirovice obsahuje 5 výkresů:

01a	KOORDINAČNÍ VÝKRES - jih	1 : 5 000
01b	KOORDINAČNÍ VÝKRES - sever	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
03a	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - jih	1 : 5 000
03b	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - sever	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

Výsledný protokol z ETL

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 549584 spuštěn v 2024-09-13 16:26:03

IMPORT DXF dokončen v 2024-09-13 16:26:04

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Varování: V tabulce PlochyRZV existují neprosté geometrie

Počet 33

Neprosté geometrie uloženy do plochyrvz pl not simple.shp

Varování: V tabulce PlochyRZV existují nulové geometrie

Počet chyb 1

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 1364

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 44

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemniRezervy je 0.

Varování: Tabulka UzemniRezervy je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryN neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují volné konce

Varování: V tabulce KoridoryN v atributu id existují body bez příslušné plochy

Počet chyb 1

V tabulce KoridoryN byly nalezeny body bez příslušné plochy id

POINT(-779770.46 -111450.15)

Chybné prvky uloženy do koridoryn pl err id no polygon.shp

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 17

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Varování: V tabulce PlochyZmen existují neprosté geometrie

Počet 2

Neprosté geometrie uloženy do plochyzmen pl not simple.shp

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 205

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka PlochyPodm neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu id všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum jsou všechna data v povoleném formátu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu datum žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce PlochyPodm : 6

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 95

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce USES : 30

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu Obec Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu Obec Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

Zkontrolováno: V importovaném dxf souboru neexistují neznámé vrstvy

----- KONTROLA NESTANDARDIZOVANÝCH VRSTEV V DXF -----

OK: Nalezen soubor 549584_up.dxf

OK: Nalezen soubor s metadaty 549584_up.xml

OK: Soubor 549584_up.xml je validní a očekávané struktury

OK: nalezena vrstva X_11301013_ĀšSES_ĀšP - interakĀĀnĀ- prvek Stav

OK: K vrstvě X_11301013_ĀšSES_ĀšP - interakĀĀnĀ- prvek Stav byl nalezen odpovídající záznam v metadatech

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 549584 ukončen v 2024-09-13 16:26:59

Status: Varování