

# návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu Planá

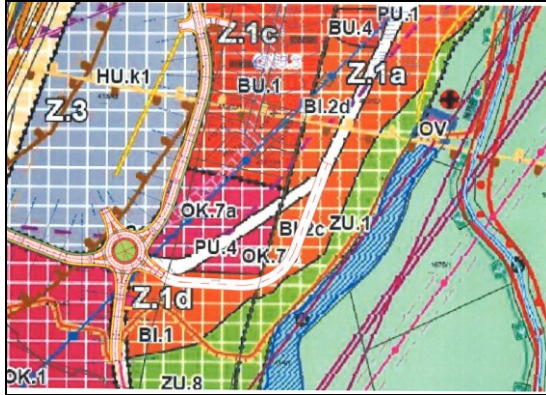
## návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při prvním veřejném projednání;

č.	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	<p><b>Ing. Zdeněk Čermák</b> a <b>DEVIL s. r. o.</b></p> <p>Třeboňská 16/22 373 71 Rudolfov</p>	<p>Jako vlastník pozemků vedených na <b>LV č.1261</b> a pozemků na <b>LV č.1243</b> v majetku mé firmy DE VIL, vše <b>k.ú Planá</b>, na nichž postupně a dlouhodobě realizuji své investiční záměry, a které jsou návrhem územního plánu dotčeny, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám tímto proti návrhu nového UPO Planá, předloženého k veřejnému projednání dne 5. září 2023 od 18,00 hodin v budově Obecního úřadu Planá, v zákonné lhůtě sedmi (7) dnů následující námitky:</p> <p>1. původní znění námitky „<b>Nesouhlasím</b> se zařazením pozemků z LV č. 1261, k.ú Planá, na nichž je situována <b>plocha Z.18</b> mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování <b>územní studie (US)</b>. Nesouhlasím ani se změnou funkčního vymezení plochy na <b>Z.18 VL-1</b> tak, jak je v návrhu nového UPO vymezena, m.j. vč. podmínky pro využití plochy <b>Z.18 (VL-1)</b> - citace : „<b>prokázání likvidace dešťových vod</b>“- která nevystihuje nijak celou problematiku území, týkající se všech odpadních vod.</p> <p>nové znění námitky „<b>Nesouhlasím</b> se zařazením pozemků z LV č. 1261, k.ú Planá, na nichž je situována <b>plocha Z.18</b>, mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování <b>územní studie (US)</b>. <b>Současně nesouhlasím se změnou funkčního vymezení plochy na Z.18 VL-1 tak, jak je v návrhu nového UPO vymezena, m.j. vč. podmínky pro využití plochy Z.18 (VL-1)</b> - citace: „<b>prokázání likvidace dešťových vod</b>“ Uvedená podmínka nijak nevystihuje celou problematiku území, týkající se řešení odpadních vod na celém souvisejícím území. Zdroj: Výkres základního členění území, - lokalita Z. 18 - datum vyhotovení březen 2023 Textová část-Plana_yýrok_ po SJ s revizemi návrh pro veřejné projednání, kapitola c) 2. tabulka vymezení zastavitelných ploch pro plochu Z.18 (VL-1)“</p> <p>2. <b>Nesouhlasím</b> se zařazením pozemků z LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, na nichž je situována celá <b>plocha Z.2</b> mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování <b>územní studií (US)</b></p> <p>původní změni námitky „<b>Nesouhlasím:</b> a. Se změnou funkčního využití pozemků z LV č.1261 a LV č.1243 k.ú</p>	<p><b>NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>1. <b>V této části námitky navrhuje vyhovět.</b> Pro plochu VL-1 jsou stanoveny podmínky využití změnou č. 4 platného územního plánu obce Planá. Tyto podmínky neobsahují podmínku využití v podobě územní studie. S ohledem na uvedené skutečnosti a platnou územně plánovací dokumentaci, budou do územního plánu převzaty podmínky využití stanovené v kapitole c) změnou č. 4 platného územního plánu obce Planá – tj. nebude podmínkou využití plochy územní studie, budou doplněny podmínky využití: dopravní napojení plochy řešit ze stávající obslužné komunikace, odpadní vody budou odváděny do kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod, odděleně od vod dešťových, které musí být v maximální možné míře zasakovány, minimální podíl zeleně v ploše je 30 %.</p> <p>Pokud se týká požadavku zahrnutí do zastavěného území, není v tomto bodě vyhověno. Většina pozemků v ploše Z.18 je k březnu 2024 evidována v katastru nemovitostí jako orná půda. Na základě povolení záměrů (byť platného) není možné pozemek zahrnout do zastavěného území.</p> <p>Do přípustného využití ploch VL bude doplněna odrážka - v zastavitelné ploše Z.18 recyklační dvůr. Toto ustanovení bude reagovat na stávající platná povolení tak, jak uvádí podatel námitky.</p> <p>2. <b>této části námitky v konečném znění uplatněném k opakovanému veřejnému projednání se vyhovuje</b> – S návratem k řešení plochy Z.2 dle verze pro první veřejné projednání koresponduje s názorem pořizovatele na řešení dané lokality. Současně je možno konstatovat, že ani z hlediska dotčených orgánů nebylo toto řešení zásadně rozporováno. Pro plochu tak zůstává podmínkou využití územní studie.</p>

	<p>Planá, v návrhu nového UPO Planá v <b>ploše Z.2- O.kl</b></p> <p>b. Se změnou funkčního využití pozemků LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, v návrhu nového UPO Planá v <b>ploše Z.2- ZU.2</b>“ nové znění námítky „Nesouhlasím: b. Se změnou funkčního využití pozemků LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, v návrhu nového UPO Planá v ploše Z.2- ZS.2 (ZU.2 HV pro veřejné projednání) a požadují změnit funkční využití plochy na plochu typu OS (občanské vybavení sport) a současně v textové části k této ploše odstranit z nepřipustného využití odrážku „zemědělství“ včetně staveb pro zemědělství.“ c. s grafickým vymezením místní komunikace DS.1, které je shodné s grafickým vymezením silnice I/3. Žádám grafické oddělení těchto komunikací. Současně žádám o prověření možnosti zmenšení šířky ochranného pásma E55.“</p> <p><b>námítka k opakovanému veřejnému projednání</b></p> <p>Věc: Námítky a vyjádření k novému znění územního plánu z veřejného projednání ze dne 12. 8. 2024 V rámci plochy Z.2 žádáme o navrácení k verzi z prvního veřejného projednání. Zejména návrat k ploše OK.1 v rámci plochy Z.2 včetně všech podmínek z prvního veřejného projednání.</p> <p>3. v tomto bylo znění námítky zachováno <b>Nesouhlasím se zrušením celé plochy RH*1, ti.13; plocha změn rekreace hromadná</b> - jedná se pozemky z LV č.1261, k.ú. Planá. V návrhu nového územního plánu je na celé ploše navržena PLOCHA PŘÍRODNÍ NÚ, kde je rekreace nepřipustná. V platném a účinném územním plánu je plocha dle kap. f) s tímto vymezením citát: - Hlavní využití: plochy staveb a zařízení pro rekreaci a sport, plochy staveb a zařízení pro turistiku - Přípustné využití: plochy související dopravní a technické infrastruktury, zařízení pro související podnikání a drobnou pěstitelskou činnost, plochy pro veřejná prostranství a parky, plochy pro drobné provozovny a služby nebo občanské vybavení, přechodné sezónní ubytování (např. vodácké tábořiště) a další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními a sportovními aktivitami. - Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.</p>	<p>Pokud se týká koridoru dopravní infrastruktury, je vymezen úžeji než v platném územním plánu obce. Proto se nedomníváme, že by v tomto bodě docházelo k nevhodnému zásahu. Územní plán nestanovuje ochranné pásmo silnice I/3 a proto jej nemůže ani prověřit či změnit. Jedná se tzv. vstupní limit využití území.</p> <p>3. <b>V této části námítky navrhuje nevyhovět.</b> Námítka je uplatňována k novému územnímu plánu Planá, který stanovuje v souladu s § 43 stavebního zákona novou koncepci rozvoje území. Nový ÚP není povinován přebírat všechny zastavitelné plochy z ÚPO, které nebyly do současnosti využity. Proto se jedná o požadavek na úpravu návrhu ÚP po veřejném projednání, představující vymezení zastavitelné plochy a změnu způsobu využití na pozemcích v k. ú. Planá u Českých Budějovic z využití <i>Plochy přírodní všeobecné (NU)</i> na takové využití umožňující kempování, klasické kempování u vody, tábořiště pro stany a karavany. Smyslem ÚSES je ochrana přírodě blízkých stanovišť a jejich ponechání jako nezastavěných území s takovými podmínkami využití tak, aby vývoj takovýchto území postupně směřoval k obnově přirozených biotopů a přirozené druhové skladbě, která je charakteristická pro dané lokality. To znamená především nevymezovat v těchto územích zastavitelné plochy, ale ani aplikovat intenzivní činnosti, jakými jsou kempy a karavanová stání. Zdejší orgán ochrany přírody vydal k návrhu územního plánu Planá pro veřejné projednání souhlasné stanovisko č. j.: <i>KUjCk 109384/2023</i> ze dne 8. 9. 2023 zejména s</p>
--	---	--

			<p>ohledem na stanovenou koncepci ÚSES, která zahrnovala i začlenění zájmových pozemků v k. ú. Planá u Českých Budějovic z LV č. 1261, s ohledem na jejich umístění v RBC 558 Planá, do nezastavěného území se způsobem využití <i>Plochy přírodní všeobecné (NU)</i>. Tento způsob využití je plně v souladu s posláním regionálního biocentra, z čehož krajský úřad vyhodnotil jako pozitivní z hlediska ochrany stávajícího stupně ekologické stability v tomto prvku ÚSES. Pro úplnost je třeba doplnit i skutečnost, že Jihočeský kraj si zajistil v roce 2019 zpracování „AKTUALIZACE PLÁNU ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY JIHOČESKÉHO KRAJE“ (zpracovatel LÓW 8i spol., s.r.o.). V této dokumentaci je zastavitelná plocha pro rekreaci RH*1/RH13 vymezená v ÚPO od roku 2001 (do současnosti nevyužita), vyhodnocena jako nezbytná pro správné vymezení a fungování RBC 558 Planá. S využitím principu předběžné environmentální opatrnosti se lze domnívat, že vymezením požadované zastavitelné plochy s intenzivním rekreačním využitím na zájmových pozemcích, které se nacházejí v regionálním biocentru, by mohlo dojít ke snížení současného stupně ekologické stability v této lokalitě, což by bylo v přímém rozporu s ustanovením § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny, v kterém jsou stanoveny základní povinnosti při obecné ochraně přírody, a to zejména s ustanovením odst. (1), dle kterého <i>„Vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.“</i></p> <p>Zároveň by to bylo v kolizi se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, (dále jen „AZUR“), a to zejména: s odst. (3) písm. a. kapitoly a) textové části, dle kterého je jednou ze stanovených priorit pro zajištění příznivého životního prostředí: <i>„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 ÚSES“</i>, s odst. (39) písm. b. kapitoly e) textové části: <i>„u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter“</i>), s odst. (39) písm. e. kapitoly e) textové části: <i>„vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň</i></p>
--	--	--	---

	<p>4. původní znění námítky „<b>Nesouhlasím</b> se změnou ve funkčním vymezení plochy <b>Z.1d, OK.7a, BI.1, ZU.8</b>, na pozemcích v LV č.1261, k.ú. Planá.“</p> <p>nové znění námítky „Z důvodu investičního záměru požadují navýšení intenzity využití plochy BI.1. Funkčních vymezení a uspořádání ploch vyhovuje záměru investora, pokud intenzita využití plochy BI.1 bude navýšena na 40%.“</p> <p>5. původní znění námítky „<b>Nesouhlasím s celým pojetím dopravního řešení v návrhu územního plánu, na pozemcích LV č.1261 a LV č.1243 k.ú. Planá</b>, které se promítá hlavně v koordinačním výkrese Totiž od roku 2008, kdy bylo povoleno připojení areálu DEVIL na mimoúrovňové křižovaná silnice I/, ve všech změnách UPO Planá až současně platné změny č.,8, bylo projektové řešení místní komunikace - všech větví převzato do komplexního návrhu s velkou přesností, včetně napojovacích míst jednotlivých ploch. Návrh nového územního plánu toto dopravní řešení, které je konkrétní, jasné, část je realizována a část se dokončuje, nepřevzalo. Návrh UPO Planá je po této stránce velmi nepřesný a chybný. Část místní komunikace - větev C - , která je zavedena do plochy RH - vodácké tábořiště zcela chybí, a to přesto, že i tato dopravní část ZTV je umístěna, povolena a v realizaci. V koordinační výkrese je nově navrženo dopravní napojení z kruhového objezdu směrem severně do zadní části - humen obce, bez souhlasu vlastníka této stavby komunikace, ani není známo, že by k takovému řešení dal projektant kruhového objezdu souhlas.“</p> <p>nové znění námítky „Nesouhlasím s celým pojetím dopravního řešení návrhu nového UPO Planá - viz zejména koordinační a hlavní výkres návrhu. Všechny změny UPO Planá od r. 2008, kdy bylo povoleno připojení areálu DEVIL s.r.o. na mimoúrovňové křižení silnice I/3 až do aktuálně platné verze UPO, vždy převzaly do komplexního výkresu aktuální dopravní řešení, povolené odborem dopravy a stavebního řádu (ODSH). A to s velkou přesností, včetně napojovacích míst jednotlivých ploch. V návrhu nového UPO Planá je v komplexním i hlavním výkrese řešena doprava schematicky, jako neúplná, částečně i chybně. Nejsou převzaty ani projektové podklady, včetně kategorie zařazení místní komunikace, ani již realizované objekty, jako jsou např. napojovací místa do jednotlivých ploch. V přímém kontrastu s tím obsahuje KV i HV návrhu nového UPO Planá další dopravní napojení z již v hrubé stavbě realizovaného pětiramenného kruhového objezdu, které směřuje do zadní části - humen obce Planá. Napojení nerespektuje schválené dopravní řešení a je navrženo bez souhlasu vlastníka (!) této dopravní infrastruktury.</p> <p><b>Doplnění námítky:</b> K námítce jsem pořídil vlastní koncept řešení východního ramene kruhové křižovatky, které navazuje na již rozestavěný objekt komunikace - viz příloha, která je nedílnou součástí této aktualizace námítek</p>	<p><i>ekologické stability, a před umístováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,"</i></p> <p>4. V tomto bodě je nutno zopakovat, že podatel námítky zachoval odůvodnění námítky dle původního znění. <b>V této části námítky navrhuje vyhovět</b> a intenzitu využití plochy BI.1 navýšit na 40 %.</p> <p>5. <b>V této části námítky se navrhuje částečně vyhovět.</b> Pokud se týká pozemků v majetku podatele námítky, bude návrh respektovat platný územní plán obce Planá včetně navržených sjezdů na podatelem vlastněné pozemky mimo zastavitelnou plochu Z.2. Pokud se týká propojení kruhové křižovatky a jižních humen sídla Planá proběhlo na obecním úřadu v dubnu 2024 jednání. Zástupcem obce a projektantem bylo konstatováno, že požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla je jednou ze základních podmínek využití lokality. Obec spolu se zpracovatelem požadovali a upřednostňovali propojení jižních humen až na založené rameno kruhové křižovatky, ale po jednání v dubnu 2024, na kterém nebylo možné najít shodu na variantě požadované obcí, bylo na základě tohoto jednání nalezeno kompromisní řešení mezi majiteli p. č. 413/53 a p. č. 413/130, které bude součástí návrhu pro opakované veřejné projednání. Propojení z pozemku p. č. 413/53 bude přes pozemek p. č. 413/130 vedeno po jeho severní straně s napojením do komunikace na p. č. 413/141 mimo kruhovou křižovátku (severně od kruhové křižovatky).</p>
--	---	--



6. v tomto bylo znění námítky zachováno

Nesouhlasím s redukcí hranice zastavěného území VE Planá tak, jak je v návrhu změn UPO Planá navrženo.

7. původní znění námítky „Nesouhlasíme s funkčním vymezením plochy PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY -vodní hospodářství – TW“.

nové znění námítky „Nesouhlasím změnou funkčního vymezení areálu realizované ČOV, v návrhu nového UPO Planá vymezené jako „PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství“. Doplnění: k vypořádání námítky požadují vyjmutí staveb pro zemědělství z nepřipustného využití textové části k ploše TW a dále zachovat původní rozsah plochy TW z důvodu budoucí možnosti rozšíření ČOV.“.

*Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:*

**ad. námítka č.1 (plocha Z. 18):**

Na LV 1261, k.ú. Ptaná, na nichž je situována plocha Z.18 se provozuje již několik let recyklační dvůr (původně plocha rozvoje Změna UPO Planá č.4- 05-01-2018 o kterou se stávající recyklační dvůr rozšířil) Na pozemku 413/67 byla realizována m.j. TS vč. příslušenství, přes většinu pozemků plochy Z.18 vedou trasy významné technické infrastruktury - převáděné pod silnicí 1/3 z areálu DEVIL u řeky Vltavy.

Na p.č.: p.č. 413/67 , k.ú. Planá, již byla realizována stavba reklamního pilíře,

6. V této části námítky se navrhuje částečně vyhovět. Návrh nového územního plánu nemůže převzít celou zastavitelnou plochu dle platného územního plánu obce Planá. Tato plocha ve své severozápadní části překračuje pozemek p. č. 413/182 v majetku obcí Planá, Boršov nad Vltavou a Homole, na kterém je vybudována cyklostezka. Pokračování zastavěného území a plochy výroby energie obnovitelných zdrojů přes tento pozemek do pozemku p. č. 413/183 je tak zbytečné. Zastavěné území a vymezení plochy výroby energie obnovitelných zdrojů je upraveno dle situace níže.

7. V této části námítky se navrhuje vyhovět. Rozsah plochy bude zachován dle platného územního plánu obce Planá, z nepřipustného využití budou vypuštěny stavby pro zemědělství. Zachování vymezené plochy považujeme za adekvátní požadavek stejně jako možnost zachování umístování staveb pro zemědělství konkretizovaný podatelem námítky pro chov koz.

	<p>souřadnice : X= 3092 758279.74 ; y=1169757.80 z= 403.24 - bodová stavba pro reklamu - reklamní sloup se dvěma výložníky, který bude sloužit pro navigaci do recyklačního dvora a do areálu firmy ProTeren s.r.o.</p> <p>V případě, že o využití plochy Z.18 (VL-1) bylo již rozhodnuto umístěním několika stavebních objektů, a je součástí celého sběrného dvora, patří i tato část, stejně jako prvotní plocha dvora, do území zastavěného.</p> <p>Tím spíše podmínka územní studie na ploše Z.18. postrádá smysl.</p> <p>S ohledem na stávající provoz recyklačního dvora, kde se nakládá se všemi odpady, kromě nebezpečných, je jeho případné vymezení VL-1 - viz kap. F návrhu nového územního plánu, kde jsou PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba lehká - VL nakládání s odpady v režimu „Nepřípustného využití“ v rozporu se skutečností a schváleným provozem - provozním řádem. Žádám, aby funkční vymezení, prostorového uspořádání i podmínky pro využití zůstalo beze změny, jako je v platné a účinné změně č. 8 UPO Planá - viz text z poslední a účinné změny UPO Planá č. 8 , citace : „ odpadní vody budou odváděny do kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod, odděleně od vod dešťových, které musí být v maximální možné míře zasakovány“: tato podmínka je na ploše recyklačního dvora splněna Na celou plochu Z.18 byl vydán souhlas s vymezením ZPF</p> <p><b>ad. námitka 1.2 (plocha Z.2):</b></p> <p>Téměř na celé ploše Z.2 byly provedeny HTU, byla zde uskutečněna přeložka části vodovodu DN 1000. V rámci ZTV - obě etapy- byla uvedena do technická infrastruktura - vodovod, kanalizace splašková a dešťová, VN a NN; jako součást retenčního systému funguje vodní plocha, včetně oplocení, terénních úprav a technických součástí vodního díla. Na ploše Z.2. byla pořízena ve spolupráci s koncernem ŠKODA Studie dobýjecí stanice HUB - čistá energie a firma CB auto uzavřela s koncernem ŠKODA významné a zavazující memorandum, veřejně prezentované v médiích. Na toto zařízení v hodnotě několika milionů Kč, byla zadána projektová dokumentace, přičemž celá akce je konzultovaná se zástupci jihočeského krajem. Do východní a severní části plochy Z.2 jsou umístěny koncové body technické infrastruktury a jsou v různé m stupni dokončení dopravní napojení dle projektu ZTV - s celým dokončením se počítá během první poloviny roku 2024.</p> <p>V případě, že v ploše Z.2 bylo o jeho využití již rozhodnuto povolením či umístěním stavby viz výše, podmínka územní studie i na ploše Z.2. postrádá smysl. Územní rozhodnutí jako nejpodrobnější nástroj územního plánování je naprosto závazný a nový územní plán ho musí respektovat. Nedává vůbec smysl nad nejpodrobnějším řešením území stanovovat podmínku územní studie, která nemá ani takovou podrobnost, jako má vydané územní rozhodnutí a stavební povolení na podkladě projektové dokumentace.</p>	
--	--	--

	<p>Na ploše Z.2 - O.k1 je v návrhu nového územního plánu po celé její ploše regulována zastavitelnost -citace: „OK.-I 30 % “</p> <p>nově vytvořená plocha Z2-O.k.1 tvoří ve stávající a platném UPO Planá dvě plochy: OV*3 stávající 90%, II.NP a plocha směrem k řece OV-3 - rozvoj - regulace 60% zastavitelnost a II.NP</p> <p>Platný a účinný plán je již od změny č. 3 UPO Planá beze změny až do současně platné a je souladu s utvářením krajiny, s výstavbou, která atrofuje směrem k řece kde na ploše ZV*3 rozvoj je již jen 40% zástavby - a přitom má funkční vymezení hospodářské, s nízkou výškou zástavby. Proti tomu nový návrh UPO Planá prokazatelně s krajinou „nespolupracuje“</p> <p>Kromě toho, že nový návrh v ploše Ok.1 zastavitelnost podél místní komunikace snižuje o 20%, na jižní části a na ploše ZV*3 zeleň veřejná rozvoj je v návrhu plocha ZU.2, na které je zastavitelnost snížena z platných 40-to % na 10%! K tomu má nově navrhované funkční vymezení ZU.2 v nepřipustném využití stavby pro zemědělství, které jsou na této ploše dlouhodobě plánovány, a vycházejí z funkčního vymezení ZV*3 rozvoj, vymezené již od změny č.3 UPO Planá až do současnosti. ZTV jih ve obou etapách je navrženo v dimenzi a trase tak, aby rozvojové plochy OV a ZV mohly být napojeny. Za tím cílem byla realizována veškerá technická a dopravní infrastruktura a to v řádu desítek milionů korun, která by v případě uplatnění návrhu nového územního plánu, byla marná.</p> <p><b>ad námitka č.3 (zrušení celé plochy 13 - RH*1, plocha změn rekreace hromadná)</b> pozemky Na LV1261, k.ú Planá, Území u jezu tj. (TI-2*1, plocha č. 13, TI-1/1, RH*1) je řešeno v původním ÚPO s nabytím účinnosti od 7. 9. 2001. a jeho následnou změnou č. 1. Dále už je v procesu pořizování dalších změn toto území beze změny a zůstává.</p> <p>V návrhu nového UPO Planá, je tato plocha RH zrušena. Dopravní infrastruktura je v projektu, na který je vydáno SP, vedena jako větev C místní komunikace. Tato část je v plánu realizace na rok 2024. V této ploše je však již nyní zakončena veškerá infrastruktury, která je funkční - voda, splašková i dešťová kanalizace, přípojky NN. S plánem vodáckého tábořiště počítala i výstavby jezu - v rámci MVE. Bylo již vybudováno přístaviště lodí, je provozu digitálně ovládaný vakuový jez pro vodáky. V rámci vybudované a dokončené cyklostezky byla upravena hrana směrem do řeky, kde se již nyní lidé koupou. Je pořízen projekt workoutové hřiště a hřiště na pétanque, které bude zahájeno ještě letos. Tábořiště bude dobře navazovat na cyklostezku, na jejíž trasu byly poskytnuty pozemky z LV Na LV 1261, k.ú Planá. Plán vodáckého tábořiště také plně zapadá do rozvojové plánu kraje v oblasti turistiky, kde se ukazuje deficit ploch pro kempování, klasické kempování u vody, tábořiště, pro stany a karavany. Pro takto řešenou plochu nového UPO Planá v ploše RH*1 platí zejména Viz výše</p>	
--	---	--

**ad námitka č.4 (plocha Z.1d)**

V ploše Z1.d jsou v novém územním plánu namísto stávajících ploch SO/U\*1 a VP-1\*1, jsou navrženy ploch tři. Z toho na SO/U\*1, do které je navrženo jedno z pěti povolených ramen kruhového objezdu., je nově plocha OK.7a a plocha Bl.1; dále je nově zde v grafické části KV plocha PÚ.4-jedná se však zřejmě o plochu PO 3 c) 3. vymezení ploch přestavby ?2

Na plochu Z.1d - OK-7a a Bl.1

plocha SO/U\*1 - je řešeno v původním ÚPO s nabytím účinnosti od 7. 9. 2001 a zůstala beze změn do současně platné změny č.8. Na tuto plochu již byla zpracována dokumentace UR/DSP - 2.verze a to na záměr pečovatelského domu, jehož umístění a prostorové regulace odpovídají stávající OV. Náklady PD dosáhly již 0,92 mil., není to cena konečná. Překážkou pro další postup byl zejména vysoký nárůst cen stavebních materiálů a prací.

V PD je počítáno s dopravním napojení z pátého ramene kruhového objezdu, i zde platí 2.

**ad námitka č.5 (plocha Z.1d)**

Na ZTV JIH Planá u ČB bylo vydáno Stavební povolení OdaSH/10/13565/Tal-SP; 2012-09-19; Stavba obsahuje: místní obslužní komunikace třídy funkční skupiny C - kategorie - M02 10/7/30 - takto navrženou komunikaci je nutné v odpovídající podrobnosti do koordinačního výkresu návrhu nového UPO Planá převzít, obdobně jako to je v platném UPO Planá. V návrhu nového územního plánu musí být zpracováno dopravní řešení, které je schváleno dopravním úřadem ODSH MM ČBU a ODSH JčK, a v případě záměru nového napojení musí s návrhem nejprve souhlasit vlastník této dopravní infrastruktury.

**Ad námitka 6 (plocha VE)**


Žádám o převzetí rozsahu zastavěného území ploch VE v novém návrhu územního plánu z platného UPO Planá, změna č.8 a to z toho důvodu, že stavba je složitá, jak po technické, tak i po přírodní stránce - rybochod atd. To vše tvoří jeden celek. Součástí jsou doprovodné stavby a plochy. V takovém případě není dobré držet hranici na oplocení - nebo v případě nového návrhu je hranice částečně uvnitř areálu - ani nedrží linii oplocení.

**Ad námitka 7 (plocha TW)** Na ploše Tl\*1 rozvoj v původním ÚPO s nabytím účinnosti od 7. 9. 2001 -od té doby beze změn převzaly všechny změny UPO Planá vč. č.8.

V areálu čistírny je kromě podzemních, nádrží také povolená budova pro obsluhu - která m.j. jiné obsahuje nadzemní technická zařízení a místnost pro obsluhu, nabírání vzorků a sociál. Stavba se bude kolaudovat současně s vodoprávním řízením, ve kterém se upravuje vodní hospodářství stávajících



		<p>nádrží. Kromě toho se v tomto areálu pěstují kozy, a tím se přírodně pečuje o travnaté plochy, které jsou v pořádku, mimo jiné o plochy kolem retenční, spojené s areálem čistírny tunelem. Kozy mají přístřešky na seno a stáj</p> <p>Funkční vymezení stávající je vhodné, odpovídající realizaci a v souladu s okolím.</p> <p>Návrh této plochy je nově PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství - TW a upravená funkce:</p> <p>Nepřípustné využití m.j.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena!!! ?????</li> <li><input type="checkbox"/> výroba a skladování - včetně staveb pro výrobu a skladování</li> <li><input type="checkbox"/> stavby pro zemědělství</li> </ul> <p><b>Závěrem:</b></p> <p>S ohledem na výše uvedené (všechny námitky v bodech 1-7 požadují, aby návrh nového UPO Planá respektoval veškerá vydaná povolení (územní rozhodnutí a stavební povolení), veškeré realizované stavby a projekty. Včetně staveb a projektů rozpracovaných, náklady na jejich pořízení budeme bránit veškerou právní cestou.</p> <p><i>úplné znění námítka je součástí spisu</i></p>	
2.	<p><b>Mgr. Václav Drbout</b></p> <p>Vidovská 184 370 07 Roudné</p>	<p>Návrh ÚP nezohledňuje dostatečně naši žádost ze dne 19.10. 2022, zaslou prostřednictvím datové schránky (viz příloha č. 1). Návrh ÚP, konkrétně v části týkající se pozemků <b>parc. č. 236/5, 236/6, 236/2,1495/3</b>, jejichž jsem vlastníkem, nerespektuje skutečné a reálné potřeby silniční dopravy a zásadním způsobem znehodnocuje par. č. 236/5, 236/6 a 236/2. Přitom podobné zájmy silniční dopravy jsou např. na parc. č. 413/141 řešeny zcela korektně v minimálním potřebném rozsahu, aby neznehodnocovaly předmětné a sousední pozemky.</p> <p>Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s předloženým návrhem ÚP Planá a žádáme o zohlednění našich námitek.</p> <p><b>Žádost o změnu územního plánu obce Planá</b></p> <p>Dovoluji si Vás požádat o změnu územního plánu obce Planá, konkrétně v části týkající se pozemků parc. č. 236/5, 236/6, 236/2, 1495/3, jejichž jsem vlastníkem. V aktuálním územním plánu jsou předmětné pozemky vedeny jako „veřejná zeleň“ nebo „plochy veřejného prostranství“, viz obrázky níže.</p> <p>Vzhledem k aktuálnímu majetkoprávnímu vztahu předmětných pozemků a skutečnosti, že okolní pozemky jsou určeny pro zástavbu, žádám o změnu účelu užívání všech výše uvedených pozemků na „<b>plochy smíšené výrobní</b>“.</p>	<p style="text-align: center;"><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Vymezený koridor se mění v křižovatkových úsecích, které neobsahují pouze samotné křížení, ale také předkřižovatkové úseky, kde je silnice</p>

		<p>Domnívám se, že tento účel využití je v souladu se záměrem dané lokality.</p>  <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>rozšiřována o odbočovací pruhy, což vyvolává nutnost příčného uspořádání komunikace.</p> <p>Veřejně prospěšná stavba je neoddiskutovatelně v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Odbočovací pruhy na této komunikaci se zřizují zásadně z důvodu zachování BESIP na silnici I/3. Povinností připravovaného záměru je zachovat stávající dopravní napojení a současně naplnit požadavky na zvýšení BESIP.</p> <p>Přeložka silnice II/143 vychází z územní studie „Studie proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračuje dále do správního území obce Homole).</p> <p>Koridor vymezený v návrhu územního plánu vychází z poskytnutých podkladů Krajským úřadem Jihočeského kraje. Koridor zasahuje do zmiňovaných pozemků v nezbytné míře pouze s přiměřenou rezervou pro umístění silničních staveb, pro které však není k dnešnímu dni vydáno žádné pravomocné rozhodnutí. Naopak podatelem námítky zmiňovaný pozemek p. č. 413/141 je zatížen rozhodnutími o umístění dopravní stavby.</p>
3.	<p><b>JIHOČESKÝ VODÁRENSKÝ SVAZ</b> S. K. Neumanna 19 370 01 Č. Budějovice</p>	<p>V zájmovém území návrhu ÚP Planá se nachází tato <b>zařízení</b> ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dálkový vodovodní řad Včelná -Hlavatce z oceli průměru DN 1000 mm</li> <li>• Dálkový vodovodní řad Včelná - Litvínovice z oceli průměru DN 1000 mm</li> <li>• Vodovodní řad Nátok z VSJČ do Plané z oceli DN 200.</li> <li>• Zařízení protikorozní ochrany ocelových vodovodních řadů (Stanice KAO, kabely, anodové uzemnění)</li> </ul> <p>Výše uvedená zařízení jsou významné vodohospodářské objekty, které slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou (České Budějovice, Strakonice, Písek, Prachovice, atd...). Výše uvedená zařízení jsou zakreslena v příloze tohoto vyjádření.</p> <p>Dle Zákona č.274/2001 Sb., §7 odst.1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastníkem vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky.</p> <p>Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění Jihočeského vodárenského svazu, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný</p>	<p><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Platný územní plán obce Planá navrhuje v trase vodovodu včetně jeho ochranného pásma a případného pruhu volně přístupného manipulačního pruhu obdobná využití jako předkládaný návrh územního plánu Planá. Z hlediska určité kontinuity územně plánovací dokumentace a zajištění právní jistoty je navazováno (zejména jižně od stávajícího sídla) na řešení platného územního plánu obce, čímž jsou dotčeny oprávněné zájmy v území, ale jejich zajištění je nutno hájit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude možno posoudit a řešit konkrétní dopady konkrétního záměru a stanovit podmínky pro jeho případné umístění.</p>

	<p>požadavek na vyloučení:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- provádění zemních prací, staveb, umístování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn</li> <li>- vysazování trvalých porostů</li> <li>- provádění skládek jakéhokoliv odpadu</li> <li>- provádění terénních úprav,</li> </ul> <p>které by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace.</p> <p>V trase dálkového vodovodního řadu Včelná - Hlavatce z oceli průměru DN 1000 mm a jeho ochranném pásmu se nachází tyto zastavitelné plochy navrhované v ÚP Planá: Z.2, Z.1d, Z.1c, Z.1a, Z.1b, Z.20, Z.8</p> <p>Z důvodu zachování trvalého přístupu k tomuto vodovodu pro údržbu a opravy vodovodu prováděné těžkou technikou požadujeme tyto plochy řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasazitelného území v šíři 15,0 m nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím,</li> <li>- požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí</li> </ul> <p>Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme <b>v ploše manipulačního pruhu navrhnout takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky.</b></p> <p>Tyto požadavky je potřeba zapracovat i do územních studií, jejichž zpracování je předepsáno územním plánem pro rozhodování o změnách v území.</p> <p>Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem ÚP Planá a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh ÚP Planá, který bude respektovat výše uvedené připomínky.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
--	---	--

<p>4.</p>	<p><b>RNDr. Martin Palus, Ph.D.</b></p> <p>Planá 86 370 01 Planá</p>	<p>Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 86, nacházející se na pozemku <b>parc. č. 1469/94</b>, vše v <b>kat. území Planá u Českých Budějovic</b> (641618) v obci Planá (535176). Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému pobytu.</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Planá ze dne 5.9.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Nesouhlasím s návrhem koridoru</b> přes můj pozemek a požaduji jeho <b>přeložení</b>. Zahrnutí mého pozemku 1469/94 (a dalších pozemků zahrad) pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zda je toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Současně bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví, dále bude nadměrným zvýšením hluku a prašnosti snížena pohoda mého trvalého pobytu.</li> <li>2. <b>Žádám o změnu účelu využití mého pozemku pro bydlení</b>. Mnou vlastněná nemovitost splňuje parametry rodinného domu a je mou rodinou oficiálně využívána pro trvalý pobyt, přesto nemůže být na rodinný dům překvalifikována z důvodu omezení územního plánu.</li> </ol> <p><i>Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:</i></p> <p>ad I) Pro tento koridor nebyla dosud zveřejněna aktualizovaná technická studie, ze které by byla patrná nutnost zahrnutí mého pozemku v koridoru D57 v návrhu nového územního plánu. Pořízení a zveřejnění této studie je vleklé a zbytečně omezuje práva vlastníků nemovitostí, zvláště když řešení koridoru D57 není v celém rozsahu řešeno souvisle ve stejné šíři. Již v "Územní studii průmyslové zóny letiště" byl tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB 10, D20, D57. Záměr ZÚR nezohledňuje zpřesněné umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57, v místech kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>V současném návrhu UP Planá je koridor řešen ve významně užším rozsahu, v oblastech Planá u letiště (30m) a u hlavního sídla obce 30m než je tomu v místech mé nemovitosti (severní část UP Planá 50m). Ani v aktualizovaném UP Litvínovice nemá koridor D57 v žádném úseku mimo křižovatku šíři 50m. V obou uvedených případech bylo možné koridor více zúžit na 30 m a umístit mimo více katastrálně členitá a zastavěná území, přestože původní návrh ZÚR zahrnoval i tyto oblasti. Z návrhu koridoru D57 v UP Litvínovice a UP Planá je</p>	<p style="text-align: center;"><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/94. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízeno provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel námítky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p>
-----------	--	---	---

	<p>zcela zjevné, že je možné koridor řešit v užší míře a také mimo zastavěná území, dochází tak k selektivnímu zatížení vlastnických práv bez jasného zdůvodnění.</p> <p>Zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku 1469/94 bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato širší koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace (48.958197, 14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Ostatně tímto způsobem byly vyřešeny veškeré úseky D57 (mimo křižovatek) v celém UP Planá, s výjimkou severní části, kde se nachází</p> <p>i má nemovitost. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Současně po odstranění koridoru z mého pozemku, zůstává na koridor 40m (bez nutnosti posouvat koridor na opačnou stranu), což je stále o I Om více než ve zbylých úsecích UP Planá.</p> <p>Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému pobytu, kde žiji se svou rodinou. Tento koridor bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vnikajících na můj pozemek. Současně svůj pozemek zahrnutý pro zkapacitnění koridoru nemohu využít ani pro stavbu plotu, který by dané hlukové zatížení zmírnil, protože území vyčleněné pro tento koridor znemožňuje i tuto výstavbu.</p> <p>ad 4)</p> <p>a) Dle „5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí - Planá“ z analýzy zastavitelných ploch vychází, že dle trendu dosavadního růstu počtu obyvatel je zřejmé, že navržené plochy pro bydlení nebudou naplněny ani do 10 let. Přesto nejsou využity možnosti ploch, které jsou již zastavěny a k trvalému pobytu využívány.</p> <p>b) Několik nemovitostí, které také nebyly původně určeny pro rodinné bydlení, ale jsou k tomuto účelu využívány (například oblast nově označována jako smíšené bydlení městské) jsou v současném návrhu ÚP Planá měněny na pozemky pro rodinné bydlení. Žádám proto o úpravu využití i mnou vlastněné nemovitosti na rodinné bydlení.</p> <p>c) Změnou využití mé nemovitosti pro rodinné bydlení nedojde k dalšímu štěpení a vytváření nových satelitů, ale k navázání na již vybudovanou infrastrukturu a další plochu určenou pro bydlení. Vzhledem k přítomnosti letiště je problematický rozvoj pro bydlení v obci ze západní strany ÚP Planá a</p>	<p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel námítky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymezovány obdobně, např. UP Litvínovice širší cca 40 m, návrh UP Planá (v místě podatelovi námítky spolu s koridorem v UP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Dále podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel námítky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele námítky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci. Toto je jedním z hlavních důvodů, proč se jedná o zcela nevhodné pozemky pro rozvoj bydlení. To, že podatel námítky ve své stavbě pro rodinnou rekreaci trvale bydlí, není ještě důvodem pro vymezení plochy pro bydlení. Druhým, neméně důležitým důvodem, je stanovená urbanistická koncepce vycházející mimo jiných z historického vývoje území a současného stavu území. Celá lokalita vznikala historicky v souvislosti s využitím garáží zaměstnanci letiště a přiléhajících pozemků v podobě zahrádek. Postupem času docházelo nejen ke změně majitelů zahrádek, ale také výstavbě objektů, jejichž původním účelem bylo doplnění funkce zahrady. S dalším odstupem se tyto objekty začaly přeměňovat v chaty (stavby pro rodinnou rekreaci). A znovu po dalším vývoji se tyto objekty rozšiřují a množí se případy jejich trvalého obydlování. Platné právní předpisy umožňují ve stavbě pro rodinnou rekreaci mít hlášen trvalý pobyt. To ovšem automaticky neznamená, že by se stavba pro rodinnou rekreaci měla změnit, např. na stavbu pro bydlení.</p> <p>Dalším důležitým důvodem je nevyřešení dopravního napojení území. Zde poznamenáváme, že je k lokalitě nutno přistupovat jako k celku, a nelze vytrhávat jednotlivé pozemky z jeho kontextu. Jak je evidentní z evidence katastru nemovitostí, je stávající uliční prostor rozdělen na několik desítek pozemků a tím také vlastněn množstvím subjektů. V nedávné minulosti probíhaly různé spory a snahy o zamezení</p>
--	--	---

	<p>omezený z východní strany biokoridorem. Rozvoj obytných oblastí obce je tak možný podél silnice 1/3. Pozemky pro rodinné bydlení jsou již nyní členěny satelitně na sídlo, lokalitu Planá u letiště a severně oblast zahrádek, kde se také nacházejí stavby pro individuální bydlení. Nový návrh ÚP Planá navrhuje nové pozemky pro bydlení v oblasti Planá u letiště, nejedná se tedy pouze o centrální rozvoj v místě sídla.</p> <p>d) Na rozdíl od většiny ploch nově navrhovaných pro bydlení se mnou vlastněná a trvale obývaná nemovitost nachází v oblasti, která se nachází mimo záplavovou zónu, mimo ochranné pásmo letiště České Budějovice – izofona "A", mimo ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru a není v ZPF ve II. stupni ochrany, ale v nižším.</p> <p>e) Změna využití jiných pozemků pro bydlení se v návrhu ÚP Planá týká i orné půdy, přestože se v ÚP Planá nacházejí již zastavěné lokality, které splňují podmínky, aby byly překvalifikovány na bydlení, bez negativního dopadu na prostředí. Odpadá zde nutnost zasařování a vyjmutí z půdního fondu.</p> <p>f) Oblast, kde se nachází mnou vlastněná nemovitost, je již zastavěna a také využívána pro trvalé bydlení, včetně rodin s dětmi. V této oblasti funguje svoz komunálního odpadu, bioodpadu, plastů, tak jako ve zbylé části obce určené pro bydlení.</p> <p>g) Oblastí prochází místní komunikace, která propojuje západní část obce Planá s obcí Litvínovice a dále pokračuje do Českých Budějovic, parku Stromovka atd. Komunikace představuje hlavní spojnicí pro oblast letiště a přilehlou zástavbu rodinného bydlení. Komunikace je hojně využívána pro cesty do práce, procházky a cesty na kole.</p> <p>h) Oblast nevyžaduje větší investice pro změny využívání jako plocha pro bydlení, pozemky jsou již zasařovány (elektřina, voda, plyn). Což je v kontrastu s navrhovanými oblastmi (v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda), která má sloužit pro bydlení, ale je zde třeba řešit kompletní zasařování, které je v oblasti zahrádek již zavedeno. K mé nemovitosti vede obcí vlastněná příjezdová cesta.</p> <p>i) Z oblasti je výborná dopravní dostupnost, nachází se zde zastávka MHD „Planá -letiště,“ další zastávka MHD Litvínovice je vzdálená 10 minut chůze. Obchody s potravinami a další jsou pouze 10 minut chůze v obci Litvínovice. V obci Litvínovice se také nachází škola i školka, kterou navštěvují děti s trvalým pobytem v oblasti „zahrádek“, včetně mých dětí.</p> <p>j) Dle platného ÚP Litvínovice dojde k dalšímu rozvoji ploch pro bydlení jižně směrem k letišti, až k oblasti „zahrádek“, kde se nachází i mnou vlastněná nemovitost, dojde tak k zachování provázanosti a snížené tvorbě sídelních satelitů.</p>	<p>prostupnosti.</p> <p>Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu, což je umocněno silnicí I/3, od samotného historického sídla Planá. Jak sám podatel námítky uvádí, nejedná se o integrální součást obce, ale o lokalitu, jejíž uživatelé tíhnou a uspokojují své potřeby zejména v sousedním sídle Litvínovice. Rozvoj sídla Planá zmiňovaný podatelem námítky je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci obce.</p> <p>Návrh územního plánu lokalitu stabilizuje a zachovává stávající využití území zahrádek včetně na nich stojících objektů. Jejich přeměnu na plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů nedoporučuje.</p>
--	---	--

		<p>k) Území je již zastavěné, nedojde tak k dalšímu záboru půdy pro rozvoj trvalého bydlení.</p> <p>l) Změna využití povede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ke snížení kriminality, dojde k rovnoměrnému osídlení a dohledu nad majetkem</li> <li>-majitelé budou moci zažádat o hypotéku a dojde tak k pozvednutí vzhledu nemovitostí a prostředí</li> <li>-možnost trvalého bydlení dále povede ke zkulturnění okolí, lidé trvale žijící v dané oblasti dbají o vzhled a čistotu svého okolí</li> <li>-obec Planá změnou využívání oblasti pro účely bydlení se zlepší poměr růstu počtu obyvatel a ploch bydlení, viz 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí - Planá</li> <li>- současně obec zvýší zájem o bydlení mladých rodin s dětmi, daná lokalita je blíže vybavenosti z hlediska širších vztahů (škola, školka, obchody, nemocnice,...)</li> </ul> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
5.	<p><b>Petr a Petra Petrlíkovi</b></p> <p>370 01 Planá č. 2</p>	<p>Návrh ÚPO nezohledňuje naše připomínky k prvnímu návrhu ÚPO podané 30.6.2021 (příloha č. 1) týkající se využití <b>plochy Z1.a</b>. Návrh ÚPO opět nerespektuje kritéria urbanisticky vyvážené výstavby na <b>Z1.c a Z1.a</b>. Přitom urbanistická hodnota má být jeden z deklarovaných cílů, který je zmíněn např. na str. 77 textové části návrhu ÚPO. Vedle objemově výrazných bytových domů na Z1. C (dle schválené Územní studie č. 1 – Z11 z dubna 2018 vypracované Ing. Javůrkem a Ing. Lavičkou) povoluje návrh ÚPO na plochách BI výstavbu jen nízkých samostatných rodinných domů. Znovu <b>požadujeme</b>, aby <b>pro plochy BI.2a, BI.2b, BI.2c, BI.2d a BI.3</b> byla umožněna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• výstavba i řadových domů s minimální velikostí parcely 200m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ plánovaná velikost stavebních parcel pro řadové domy je dle zastavovací studie 211 až 706m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• výška domů 2NP + korunní římsa <ul style="list-style-type: none"> <li>○ bytové domy na Z.1C mají mít dle výše uvedené územní studie 4NP, včetně částečně nadzemních garáží a výtahové šachty má být výška budov 15,35m</li> </ul> </li> <li>• intenzita využití stavebního pozemku 50%</li> <li>• minimální podíl zeleně 50%</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>V části námítky „výstavba i řadových domů s minimální velikostí parcely 200 m<sup>2</sup>“ a „intenzita využití stavebního pozemku 50%, minimální podíl zeleně 50%“ se vyhovuje částečně. Původní minimální velikost stavebního pozemku 700 m<sup>2</sup> bude upravena na 300 m<sup>2</sup> a současně budou umožněny řadové domy. V místech umožnění řadových domů bude upravena intenzita využití a minimální podíl zeleně na požadované hodnoty 50 %. Ve zbylých částech ploch bydlení - bydlení individuální budou hodnoty upraveny u intenzity využití ze 30 % na 40 % a u minimálního podílu zeleně z 60 % na 50 %. Důvodem je právě charakter zástavby v podobě řadových domů, který je možný s ohledem na plánované a dodané podklady deklarované využití. Řadové domy budou umožněny v částech území dle dodaného podkladu v plochách BI.2a, BI.2b, BI.2d, BI.3. V ploše BI.2c pouze cca v severní polovině.</p> <p>V části námítky „výška domů 2NP + korunní římsa“ se nevyhovuje. V podmínkách prostorového uspořádání ploch bydlení – bydlení individuální je připuštěna výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Tato výšková hladina je s ohledem na charakter zástavby dostačující.</p>

		<p>Na ploše BI.2c je záměrem postavit řadové domy jen v severní části (příloha č. 2)</p> <p>Návrh ÚPO v druhém kole taktéž nezohlednil naše připomínky k prvnímu návrhu ÚPO k využití plochy NU. <b>Plocha NU a její regulativy neumožňují budoucí údržbu RBC, kterou provádíme na KN 1673.</b> Na této parcele, která je jako jediná v RBC loukou s vysazenými dřevinami, dochází k ničení pozemku divokými prasaty. Současný nájemce plochy odmítl ve 2020 naši parcelu sekat, pokud nebude dána do stavu umožňující její strojové sečení. Úpravu terénu jsme museli dělat v roce 2020 (zasypání děr ornici mechanizací a ruční rozhrnutí). Po této úpravě jsme začali používat pachové ohradníky, které škody na louce výrazně omezily. V roce 2023 přestaneme být vlastníky skladové části objektu na KN 411/1 a KN 411/2, kde máme v současné době <b>uskladněny nástroje a prostředky pro ochranu pozemku KN 1673</b> a prostředky a nástroje musíme vystěhovat. Na KN 1673 <b>potřebujeme vybudovat dřevěný objekt, sklad (INP) prostředků pro ochranu RBC se sítěmi voda a elektřina o velikosti cca 25m<sup>2</sup>, který nebude využíván pro pobytovou funkci.</b> Požadujeme, aby současné podmíněné přípustné využití NU na str. 55 bylo rozšířeno takto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi a sklady prostředků zabraňující ničení pozemků a dřevin divokou zvěří</li> </ul> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>V části námítky týkající se p. č. 1673 k. ú. Planá u Českých Budějovic se nevyhovuje. Dotčené území je, což mimochodem dokladuje jeho název „Na ostrově“, je specifickou lokalitou mezi historickým mlýnským náhonem a řekou Vltavou. Jeho výjimečnost potvrzuje vymezený regionální biokoridor. V tomto prostoru se nachází pozemky více než 10 vlastníků. S ohledem na charakter území není možné pro každého vlastníka připustit jakékoli budovy a to ani pro údržbu pozemků, které jsou ve většině případů evidovány shodně v katastru nemovitostí jako orná půda. Současně je nutno připomenout, že celá lokalita je uvnitř záplavového území, část pak v aktivní zóně záplavového území.</p>
6.	<p><b>Povodí Vltavy s. p.</b></p> <p>Závod Horní Vltava Litvínovická 5 370 01 České Budějovice</p>	<p>"Návrh územního plánu Planá u Českých Budějovic" - vyjádření správce povodí a správce toků</p> <p>Dne 31.7. 2023 jste nám předložili oznámení o projednávání návrhu územního plánu Planá u Českých Budějovic, ÚPN vypracovala v 6/2023 firma Uplan s.r.o., Vlastiboř 21, Soběslav.</p> <p>Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Horní Vltavy, podle ustanovení § 54 odst.1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce vodních toků podle ustanovení § 48 odst. 1 citovaného zákona <b>souhlasíme s uvedenou studií s touto podmínkou:</b></p> <p>1. <b>Zástavbu v jižní části sídla Planá včetně navrhovaného rozvoje - je nutno řešit zneškodňováním splaškových vod na městské centrální čistírně odpadních vod České Budějovice.</b> Nesouhlasíme s odkanalizováním části odpadních vod na lokální ČOV. Jedná se o nekoncepční řešení. Kapacita lokální ČOV je dosavadními záměry vyčerpána.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>NÁMITCE SE VYHOVUJE</b></p> <p>Zástavba v jižní části sídla Planá včetně navrhovaného rozvoje bude řešena zneškodňováním splaškových vod na městské centrální čistírně odpadních vod České Budějovice. Odkanalizováním části odpadních vod na lokální ČOV nebude možné, jelikož by se jednalo o nekoncepční řešení a kapacita lokální ČOV je dosavadními záměry vyčerpána.</p>
7.	<p><b>Vladimír Rottner</b></p> <p>Pasovská 11623/14</p>	<p>Námítky k návrhu Územního plánu obce Planá</p> <p>1. Nový územní plán obce Planá řeší <b>nekoncepčně upřesnění silničního</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení</p>



<p>370 05 České Budějovice</p>	<p><b>koridoru v katastru obce Planá. Šířka koridoru</b> je nejednotná, někde je širší a někde užší. Na projednávání bylo řečeno, že tato šířka koridoru být musí. S tím souhlasím, ale žádám, aby byla stanovena všude, stejně s výjimkou míst, kde jsou naplánované křižovatky. Požaduji rovný přístup ke všem majitelům pozemků. Neboť v případě pozemků Jihočeského kraje (pozemky letišť) je koridor a ochranná část kolem něj užší než v případě jiných částí.</p> <p>2. Návrh nového územního plánu vychází ze Studie optimalizace příčného uspořádání silnice I/3 v úseku od křížení s Jižní tangentou po křižovatku s ulicí Mánesova, České Budějovice. Žádám, aby bylo <b>zrušeno rozšíření křižovatky u Štecherova mlýna ze směru z obce Planá do Č. Budějovic</b>. Tato křižovatka zasahuje do <b>pozemku 1600</b> v obci Planá, jehož jsem vlastníkem. Jedná se o křižovatku, která odbočuje na soukromou cestu, takže <b>nesouhlasím</b> s tím, že je ve veřejném zájmu zabírat můj pozemek na úkor vybudování příjezdové cesty na soukromou cestu jiného vlastníka. Žádám, aby bylo toto <b>rozšíření komunikace vyjmuto</b> z územního plánu obce Planá, neboť omezuje má vlastnická práva na úkor jiné soukromé osoby.</p> <p>3. Při veřejném projednání jsem byl informován, že se připravuje projekt <b>komunikace u letiště</b>, která výše zmiňovaný koridor využívá. <b>Společné územní a stavební řízení</b> by dle podaných informací mělo být uzavřeno v polovině roku 2024. Domnívám se tedy, že bude toto stavební povolení vydáno dříve, než nabude právní moci nový ÚP obce. Pokud se to takto stane, tak žádám o <b>dodatečné zúžení silničního koridoru v prostoru křižovatky u letiště</b>, aby to odpovídalo projektu komunikace.</p> <p>Žádám pracovníky obce Planá, aby tyto námítky <b>vykomunikovali s Krajským úřadem a se státem Česká republika</b>, kteří jsou majitelé silnice E55. Pracovníci Krajského úřadu mi doporučovali, abychom tyto námítky v návrhu územního plánu podali. Že to je jedna z mála možností, jak celou lokalitu řešit ku prospěchu všech.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Vymezený koridor se mění v křižovatkových úsecích, které neobsahují pouze samotné křížení, ale také předkřižovatkové úseky, kde je silnice rozšiřována o odbočovací pruhy, což vyvolává nutnost příčného uspořádání komunikace.</p> <p>Veřejně prospěšná stavba je neoddiskutovatelně v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Odbočovací pruhy na této komunikaci se zřizují zásadně z důvodu zachování BESIP (bezpečnosti silničního provozu) na silnici I/3. Povinností připravované veřejně prospěšné stavby je zachovat stávající dopravní napojení a současně naplnit požadavky na zvýšení BESIP.</p>
--------------------------------	---	---

8.	<p><b>Věra Rottnerová</b> Planá 13 370 01 České Budějovice</p> <p><b>Vladimír Rottner</b> Pasovská 11623/14 37005 České Budějovice</p> <p><b>Hana a Jan Veselý</b> Hradce 18 370 01 České Budějovice</p>	<p>Námítky k návrhu Územního plánu obce Planá</p> <p>1. Podmínky využití plochy pozemku č. 413/52</p> <p>Věra Rottnerová je majitelkou pozemku <b>parc.č. 413/52</b> v katastrálním území <b>Planá u Českých Budějovic</b>. V územním plánu obce Planá z roku 2000 byl pozemek parc.č. 413/52 veden jako „Plochy pro průmysl a podnikání“. V roce 2011 byla Veřejnou vyhláškou vydána změna č.1 ÚP, která pozemek parc.č. 413/52 a přilehlý areál mlýna na pozemcích <b>parc.č. 372, 373/1, 373/2</b>, (majitelé: Věra Rottnerová, Vladimír Rottner, Hana Veselá, Jan Veselý) převedla po dohodě s obcí a ing.arch.Timrem na „<b>Plochy smíšené obytné</b>“ (obr.1). <b>Náklady</b> za provedení této změny byly hrazeny majiteli pozemků.</p> <p>Po schválení změny jsme již v roce 2013 podnikly potřebné kroky k tomu, aby mohly být zahájeny stavební práce jak na pozemku parc.č. 413/52, tak v areálu mlýna - pozemky parc.č. 372, 373/1 a 373/2. Byla vypracována studie na využití mlýna, objednány projekční práce na bytové domy na pozemku parc.č. 413/52 a v areálu mlýna. Následně pak probíhala jednání s obcí Planá ohledně rekonstrukce komunikace a výstavbě kanalizace. Došlo též k přeložení kanalizace RSD, aby mohl být využit pozemek za stodolou u mlýna při budoucí rekonstrukci a dostavbě areálu mlýna.</p> <p>V rámci jednání s obcí Planá <b>poskytla paní Rottnerová část pozemku parc.č. 413/52 k rozšíření místní komunikace</b>. Zároveň jsme společně umožnili <b>vedení obecní kanalizace přes areál mlýna</b>. Při stavbě komunikace byl umožněn <b>dočasný průjezd cyklistů a průchod pěších</b> přes areál mlýna. Paní Rottnerová také umožnila <b>dočasné vedení cyklostezky a optického kabelu</b> přes pozemek parc.č.413/52.</p> <p>V návrhu nového Územního plánu obce Planá je pozemek č. 413/52 (obr.2) veden jako <b>BU.3 -„PLOCHY BYDLENÍ - bydlení všeobecné - BU“</b>, jako <b>BI.6 - „PLOCHY BYDLENÍ -bydlení individuální - BI“</b> a jako <b>PU.2 -„PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství všeobecná – PU“</b>.</p> <p>V současnosti existuje <b>záměr výstavby na pozemcích parc.č. 413/52 a 373/1</b>, který jsme na jednáních v červnu 2021 představili jak starostovi Ing. Tomáši Pintérovi, tak Ing. Vlastimilu Smítkovi a naše připomínky k prvotnímu návrhu jsme oběma zaslali písemně. Bohužel naše připomínky nebyly reflektovány.</p> <p>Bylo již vydáno <b>Územní rozhodnutí na stavbu bytových domů na pozemku parc.č. 413/52</b> západně od vodovodu JVS - v územním plánu plocha <b>BU.3</b>. Vzhledem k nedostatečné kapacitě kanalizace nebyl jeden z domů, které tvoří dohromady jeden funkční celek, zatím schválen a čeká se u něj na vyřešení kapacity obecní kanalizace.</p> <p>Zároveň existuje <b>záměr výstavby na pozemku parc.č. 413/52 a pozemku parc.č. 373/1</b>, který zahrnuje i parkovací místa potřebná pro provoz areálu</p>	<p><b>NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>1.a) <b>této části námítky se nevyhovuje</b> - Jak podatel námítky uvádí, je zmiňované území řešeno platnou územně plánovací dokumentací obce konkrétně změnou č. 1 územního plánu obce Planá, cituji z urbanistické koncepce změny č. 1: „Základním prvkem urbanistické koncepce území řešené lokality č. 3 je změna využití plochy přestavby a rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na předpokládaný způsob využití pro víceúčelové podnikatelské záměry, včetně prvků bydlení, ubytování apod. Tato zástavba bude plynule navazovat na stávající venkovské objekty (mlýna zemědělské usedlosti) a dle ÚPO Planá zastavitelné plochy pro podnikání a bydlení. Dopravní napojení těchto ploch se nemění.“. Dále cituji podmínky využití pro plochy smíšené obytné ze změny č. 1: „Přípustné využití: pozemky pro nízkopodlažní stavby bydlení, ubytování a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejného prostranství, drobné provozovny a služby a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro výrobu a sklady a stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.</p> <p>Nepřípustné využití: stavby pro hromadné ubytování, stavby nákupních a obchodních center nad 3.000 m<sup>2</sup> obchodní plochy, výrobní a skladové haly nad 2.000 m<sup>2</sup> výrobní a skladové plochy, stavby pro zemědělství, nesouvisející dopravní stavby a stavby technické infrastruktury.</p> <p>Podrobnější členění ploch smíšených obytných a jejich prostorová regulace Pro nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné je v určených lokalitách a plochách s rozdílným způsobem využití stanovena podmínka vypracování územní studie, ve které bude podrobněji stanoveno členění ploch a prostorové uspořádání zástavby.“.</p> <p>Nový územní plán vycházel mimo jiných podkladů také z platné územně plánovací dokumentace obce. V tomto konkrétním případě bylo navázáno na její řešení a v návrhu územního plánu vymezeny plochy bydlení – bydlení všeobecné s označením BU.3. Ke stanovené maximální výšce maximálně 3 nadzemní podlaží s celkovou výškou stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu uvádíme, že již změna č. 1 ÚPO Planá se zabývá problematikou výšky zástavby - připouští nízkopodlažní stavby bydlení bez další bližší specifikace. Návrh územního plánu dále vycházel z charakteru území a návaznosti na stávající sousední zástavbu včetně humenních prostorů. Z těchto důvodů je stanovená regulace přiměřená. Podobně je nutno přistupovat k minimálnímu podílu zeleně 55 % z vymezené plochy. Tato hodnota odpovídá požadavkům na bydlení v bytových domech včetně zohlednění návaznosti na bezprostřední okolí včetně záhumenních</p>
----	--	---	--

	<p>mlýna.</p> <p>Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem předkládáme ve stanovené lhůtě 7 dní od veřejného projednání konaného 5.9.2023 následující námítky:</p> <p><b>a) Plocha BU.3</b></p> <p><b>Žádáme tímto o změnu v bodě 1. podkapitole-c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ u plochy Z.1b, BU.3. Konkrétně o zvýšení „celkové výšky stavebních záměrů“ o dva metry na maximálně 14 m od rostlého terénu a zároveň o definování minimálního podílu zeleně 40 % z vymezené plochy. Tím bude tato plocha odpovídat současnému územnímu plánu, kde je plocha definována jako SO 1. (smíšená obytná) a také bude vyhovovat plánované výstavbě, která byla již z části schválena územním rozhodnutím podle v současnosti platného ÚP.</b></p> <p>Zároveň bude tato definice stejná jako u plochy BU.1, kde je definováno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro bytové domy - maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu</li> <li>- minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy</li> </ul> <p><b>b) Plocha BI.6 a plocha PU.2</b></p> <p>Plocha BI.6 je „obkroužena“ plochou PU.2 a vzniká tak ostrůvek, který je nevyužitelný i pro individuální bydlení, jelikož nesplňuje podmínku prostorového uspořádání danou pro „PLOCHY BYDLENÍ - bydlení individuální - BI“. Tou je minimální velikost stavebního pozemku 700 m<sup>2</sup>. Vzniklý ostrůvek má velikost přibližně 500 m<sup>2</sup> a tedy na něm není výstavba možná.</p> <p>„Ostrůvek“ BI.6 vznikl tak, že je zde plánována nová komunikace (viz Obr.4) a zároveň je přes opakovaný nesouhlas počítáno s účelovou komunikací vedle stodoly (viz Obr.5).</p> <p>Musíme upozornit, že účelová komunikace se na pozemku paní Rottnerové reálně nenachází a v současnosti běží u Magistrátu města České Budějovice, Odbor dopravy pod č.j. ODSH/3548/2023-9 řízení o deklaraci neexistence veřejně přístupné účelové komunikace, kdy při místním šetření dne 11.7.2023 bylo konstatováno, že cesta není v terénu patrná, neslouží ke spojení jednotlivých nemovitostí a není zde dána komunikační potřeba. Na základě toho řízení bude s vysokou mírou pravděpodobnosti deklarována neexistence cesty a tato bude vymazána i z pasportu komunikací obce Planá.</p> <p><b>Žádáme o vymazání účelové komunikace (viz Obr.5) přes pozemek č.413/52 z návrhu nového územního plánu a o zahrnutí celé části pozemku parc.č. 413/52 od vodovodu JVS k mlýnskému náhonu do stejné plochy jako bude celý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372 a 373/I-viz Obr.8.</b></p>	<p>prostorů. V bytových domech dochází ke značné koncentraci obyvatel a související zeleň plní nezastupitelnou roli v kvalitě obytného prostředí. Jak podatel námítky uvádí je toto omezení rozdílně stanoveno pro dlouhodobě připravované záměry na základě dokumentace pro územní rozhodnutí v ploše BU.1. Pro tuto plochu je evidována územní studie. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout a tak bylo přistoupeno k takovému řešení, které respektovalo tyto podrobnější podklady a dokumentace. Dále je nutno poznamenat, že pro podatelem námítky dotčené území není k dnešnímu dni evidován žádný podrobnější podklad v podobě územní studie, která by blíže specifikovala záměr majitele, jak předpokládala změna č. 1 ÚPO Planá.</p> <p><b>1.b) této části námítky se částečně vyhovuje</b> - Zobrazená komunikace v koordinačním výkrese byla převzata z poskytnutých územně analytických podkladů. Bereme na vědomí upozornění a na základě toho nebude v koordinačním výkrese zobrazena.</p> <p>Pokud se týká zastavitelné plochy část BI.6, bude tato společně s částí plochy PU.2 přiléhající k východní hranici BI.6 zahrnuta do obdobné plochy jako areál mlýna. V tomto bodě je možno námítce vyhovět tak, aby areál jako celek mohl být v budoucnu smysluplně využit. Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání umožňoval využití areálu mlýna včetně stávajících budov, avšak s ohledem na jednoznačnost navrženého řešení bude tato část území podléhat samostatné regulaci.</p> <p>Podatel námítky na mnoha místech zmiňuje změnu č. 1 ÚPO Planá. Tato platná dokumentace umožnila změnu využití území pro bydlení mimo jiných i na p. č. 413/52. Součástí navrženého a dlouhodobě sledovaného řešení, a to ať již změnou č. 1 či samotným původním územním plánem obce Planá, byla také komunikace protínající pozemek 413/52 v jeho východní části kopírující trasu dálkového vodovodu. Od prvopočátku trasa komunikace využívala trasu vodovodu pro možnost dopravní obsluhy jižněji položených pozemků, resp. zokruhování komunikací v celé lokalitě. Původní územní plán obce bez následných změn počítal v lokalitě s cca 30 rodinnými domy. Se zohledněním automobilizace v čase jeho vzniku se jednalo o dostatečné řešení. Postupnými změnami územního plánu, změnami představ vlastníků pozemků o jejich využití (včetně vlastníka p. č. 413/52), zvyšující se stupeň automobilizace a tím zvyšující nároky na dopravu v území je</p>
--	---	--

	<p>Plocha pro komunikaci (viz Obr.4) je zároveň v textové části i ve výkresu veřejně prospěšných staveb definována jako plocha VD.9 pro veřejně prospěšnou stavbu „páteřní komunikace v rozvojové lokalitě“. Jelikož se jedná pouze o napojení soukromých pozemků určených k zástavbě, nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Zároveň plánuje investor a majitel dotčeného pozemku 413/53 napojení svých pozemků přes svůj vlastní pozemek — viz Obr.6. Považujeme tedy definování plochy pro komunikaci za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění pozemku, za neadekvátní omezení vlastnického práva paní Rottnerové.</p> <p>Napojení rozvojové lokality „Z.1a“ je zajištěno ze severu přes pozemek majitelů této rozvojové lokality (Petrlíkovi) - viz Obr.6 - a také z jihu přes křižovatku na parc. č. 413/141.</p> <p>Tím je také splněn požadavek na dopravní napojení jižních rozvojových lokalit a zokruhování tohoto napojení. Komunikace na ploše PU.2 (Obr.4) pouze dubluje napojení od severu na pozemky soukromých investorů a toto propojení je nadbytečné a zbytečně zasahuje do vlastnických práv paní Rottnerové.</p> <p><b>Žádáme o zahrnutí celé části pozemku parc.č. 413/52 od vodovodu JVS k mlýnskému náhonu do stejné plochy jako bude celý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372 a 373/1 -viz Obr.8, a o vymazání plochy VD.9 veřejně prospěšné stavby „páteřní komunikace v rozvojové lokalitě“ z veškeré dokumentace ÚP. (textová i grafická část).</b></p> <p>Za stodolou je prostor necelých 14 m, který logicky patří k budově stodoly a areálu mlýna - viz Obr.7. Tento prostor není a nebude tedy veřejným prostorem. Pro budoucí využití celého areálu mlýna bude tento prostor potřeba. Vyznačená část pozemku je již nyní oplocena k areálu mlýna.</p> <p><b>Žádáme o zahrnutí celé části pozemku parc.č. 413/52 od vodovodu JVS k mlýnskému náhonu do stejné plochy jako bude celý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372 a 373/1 -viz Obr.8, neboť takto tvoří funkční logický celek, a jak už bylo popsáno výše, vytvoření „ostrůvku BI.6“ o výměře cca 500 m<sup>2</sup> je nepřiměřeným a neodůvodněným zásahem do vlastnického práva, když vytvořením tohoto ostrůvku se pozemek v rozsahu 15(H)m<sup>2</sup> zcela znehodnotí pro další využití.</b></p> <p><b>2. Areál mlýna vč. obytného stavení</b></p> <p>Areál mlýna na pozemcích parc.č. 373/1, 373/2, vč. obytného stavení na pozemku 6.372, je v návrhu nového územního plánu zahrnut mezi stabilizované plochy a to konkrétně mezi plochy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV\ Budova mlýna, stodoly a obytného stavem vybočují svojí výškou a objemem standardním rozměrům budov v obci. Jedná se o největší a nejvyšší stavbu v obci Planá (1400 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a více než 4000 m<sup>2</sup> podlahové plochy v areálu). Zahrnutí tohoto areálu mezi „PLOCHY</p>	<p>nutné řešit dopravní vazby a to jak motoristické, tak pro pěší a cyklisty. Samotný vlastník p. č. 413/52 plánuje v území několik desítek bytových jednotek. A obdobně ostatní vlastníci v lokalitě. Proto je nutno jednak zachovat zokruhované propojení pro motorovou dopravu a jednak nabídnout další alternativní propojení včetně propojení pro pěší a cyklisty. Tato trasa je dlouhodobě sledována a samotnými vlastníky odsouhlasena v platné územně plánovací dokumentaci obce. V pozemku p. č. 413/52 navíc bezzbytku využívá část pozemku, která je ovlivněna vedením dálkového vodovodu – blíže viz námitka oprávněného investora Jihočeského vodárenského svazu. Jak výše uvedeno je požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla jednou ze základních podmínek využití lokality a proto je také zařazen do veřejně prospěšných staveb. Jeho veřejná prospěšnost je tak vyjádřena jeho důležitostí.</p> <p><b>2. této části námítky se částečně vyhovuje</b> – Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání zahrnuje areál mlýna do ploch smíšených obytných – smíšené obytné venkovské – SV. Není pravdou, že tento druh plochy neumožňuje rekonstrukci a využití mlýna. V přípustném využití je uvedeno mimo jiných bydlení i občanské vybavení, které podatel námítky zmiňuje. V podmínkách prostorového uspořádání je zohledněna stávající výška budov, citují: „při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu“. Podatel námítky je však nutno přisvědčit, že se jedná o specifickou část území,</p>
--	---	--

	<p>SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV" neodpovídá stávajícímu stavu a neumožní budoucí rekonstrukci a dostavbu objektů, jelikož tento druh plochy umožňuje využití, které pro tuto velikost objektů není vhodná (např. bydlení - formou rodinných domů, ... etc). Zároveň je pro rekonstrukci a dostavbu areálu nepřekonatelnou překážkou limit minimálního podílu zeleně 60% u těchto ploch, jelikož celý areál je již nyní v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.</p> <p>Obnova i jen samotná obsluha areálu je závislá na využití vlastních přiléhajících pozemků a to jak vzhledem k potřebě získání finančních prostředků tak i z hlediska potřeby obslužnosti areálu mlýna = např. parkovací a manipulační plochy. Proto byly také poskytnuty pozemky obci na rekonstrukci komunikace.</p> <p>Možným budoucím využitím objektů areálu mlýna jsou zejména bydlení (bez omezení), služby, občanské vybavení, dům pro seniory, zdravotnické zařízení, sport, kultura, popř. kombinace různých druhů tohoto využití (multifunkční dům). Možná je i obnova MVE v budově mlýna. To vše při zachování stávající max.výšky nejvyššího objektu v areálu.</p> <p>V územním plánu obce Plané z roku 2000 byl změnou č.1 ÚP z roku 2011 areál mlýna převeden na „Plochy smíšené obytné - SO*1“, která výše uvedené funkce a dostavby umožňovala.</p> <p><b>Žádáme tímto o stanovení plochy pro areál mlýna (obr.8) tak, aby umožnil budoucí rekonstrukci a dostavbu areálu a jeho výše uvedené využití, stejně jako to v současném platném územním plánu umožňuje „plocha smíšená obytná - SO*1“. Toto „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV" neumožňují a to z důvodů definice přípustného využití, výškového limitu a definice minimálního podílu zeleně. V opačném případě jde o nepřiměřený a neodůvodněný zásah do vlastnického práva majitelů areálu.</b></p> <p>Tato změna je principiálně možná, což je zřejmé ze skutečnosti, že v historické zástavbě severně od návsi jsou pozemky obce Planá (parc.č. 354, 70, 72, 105, 49/1, 50/1, 357/1, 357/7, 360/2, 357/3, část pozemků 360/1 a 360/3) a pozemky Jana Pintéra (parc.č. 1641 a 1722) zařazeny do plochy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné všeobecné- SU“, která nemá definován limit pro podíl zeleně, ale pouze výškové omezení.</p> <p>Při veřejném projednání jsme byli informováni, že máme v námítkách sdělit, jaký záměr máme jako majitelé areálu, aby mohla být zpracovateli územního plánu definována vhodná plocha.</p> <p>Jak již bylo uvedeno výše, nejvyšší budova areálu bude využita z velké části pro bydlení a zčásti pro další funkce, jako jsou služby (obchod, pohostinství, kultura...etc), občanské vybavení, dům pro seniory, popř. zdravotnické zařízení. V místě současně stodoly a západně a jižně od ní (obr.9) plánujeme podzemní a</p>	<p>což samotný návrh územního plánu zohledňuje. Pokud se týká poznámky směrem k plochám smíšeným obytným – smíšené obytné všeobecné – SU je nutno připomenout, že každý druh plochy má svá specifika. V plochách SU je stanovena maximální výška stavebních záměrů, kterou sám podatel námítky ve své námítce rozporuje. Jelikož panuje shoda na specifčnosti areálu bývalého mlýna, bude tento zahrnut do samostatných ploch, kde bude respektována výšková hladina stávajících budov. Výšková hladina případných nových budov bude zohledňovat své okolí. V plochách by měla být umožněna jako funkce bydlení tak občanského vybavení obdobně, jako uvádí podatel námítky. Pokud se týká obnovy malé vodní elektrárny návrh územního plánu toto možnost nevyklučuje, avšak současně je nutno uvést, že případná realizace obnovy MVE nesmí omezit další záměry v území včetně cyklostezky.</p>
--	---	--

	<p>nadzemní parkování jak pro budovu mlýna, tak pro bytový dům s výškou nad rostlým terénem až 14m (3+1 odskočené podlaží), jehož stavbou pak bude financována vlastní rekonstrukce a dostavba mlýna.</p> <p>Máme z celé situace pocit, že zařazením areálu mlýna do plochy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ — smíšené obytné venkovské — SV“, která ze své definice znemožňuje rekonstrukci a dostavbu areálu, je účelově snižována hodnota areálu, na který i prostřednictvím obce přicházejí nabídky na koupi.</p> <p>V případě potřeby jsme připraveni znovu prezentovat záměr výstavby a zodpovědět vaše případné dotazy.</p> <p><b>3. Cyklostezka za areálem mlýna</b></p> <p>Přímo mezi areálem mlýna (pozemky parc.č. 372, 373/1 a 373/2) a mlýnským náhonem je v novém územním plánu navrhována cyklostezka — viz Obr. 10. Taje zároveň v textové části ÚP a ve výkresu veřejně prospěšných staveb vedena jako plocha VD.4 „komunikace pro pěší a cyklisty“.</p> <p>Při výstavbě cyklostezky v roce 2021/2022 umožnila paní Rottnerová dočasné vedení cyklostezky přes její pozemek parc.č. 413/52 - viz obr.11.</p> <p>Zároveň bylo dohodnuto s obcí, že v budoucnu povede cyklostezka přes komunikace plánovaného ZTV na pozemcích parc.č. 413/53 a 412/20 - viz obr.12</p> <p>Již při vyjednávání o vedení cyklostezky přes pozemek parc.č. 413/52 vyjádřila paní Rottnerová ochotu jednat a umožnit v budoucnu prodloužení možnosti vést cyklostezku přes její pozemek i v případě zdržení výstavby plánovaného ZTV.</p> <p>Navrhovaná cyklostezka vede přes vodní dílo (jez) ležící na pozemku parc.č. 1491/5. Již v roce 2016 byla vypracována studie na rekonstrukci jezu (obnova hydroenergetického potenciálu) a možnosti výstavby malé vodní elektrárny.</p> <p>Považujeme tedy definování plochy VD.4 za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění vodního díla (jez) na pozemku parc.č. 1491/5, za neadekvátní omezení našeho vlastnického práva.</p> <p><b>Žádáme o vymazání plochy VD.4 veřejně prospěšné stavby „komunikace pro pěší a cyklisty“ z veškeré dokumentace ÚP. (textová i grafická část) , protože zahrnutí plochy není jakkoli odůvodněno.</b></p> <p><b>Zároveň žádáme o vedení cvklostezky mimo území mezi areálem mlýna a náhonem, tak aby nebyla znemožněna oprava jezu na pozemku parc.č. 1491/5 a budoucí výstavba MVE v prostoru budovy mlýna.</b></p> <p>Navrhovanými změnami územního plánu je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva paní Rottnerové a ostatních vlastníků areálu mlýna. Jejich vlastnické právo je zcela neproporciálně omezováno na úkor jiných vlastníků a</p>	<p><b>3. této části námitky se nevyhovuje</b> – Návrh územního plánu Planá verze pro společné jednání navrhoval vedení cyklostezky ve správním území obce Planá podél řeky Vltavy. Toto řešení bylo dotčenými orgány zejména s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny zamítnuto. Následně byla hledána nová trasa kloubící v sobě mnohé požadavky včetně minimalizace dopadů na regionální biocentrum. Ve zmiňovaném úseku je komunikace vedena tak, aby byly minimalizované dopady na pozemky jiných vlastníků, než obce Planá. V tomto úseku je tak trasa vedena po pozemcích v majetku obce Planá. Dotčení stavby vodního díla se způsobem využití jez v majetku podatele námitky, který se nachází na pozemku v majetku obce Planá a který mimo jiné není v terénu zcela patrný, bude řešeno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude navržena konkrétní podoba stavebního záměru komunikace pro pěší a cyklisty. Vedení této komunikace není tvrzenou existencí stavby vodního díla vyloučeno. A opačně, není vyloučeno, že stavební záměr komunikace by měl bránit zmiňované opravě jezu. Zařazení komunikace pro pěší a cyklisty do veřejně prospěšných staveb je vyvoláno jednak charakterem samotného záměru (jedná se o veřejnou dopravní infrastrukturu), jednak jeho významem, kdy komunikace pro pěší a cyklisty je s ohledem na uspořádání území včetně plánovaného využití nezbytná. Současně nebyla nalezena jiné vhodnější trasa. Současně je nutno upozornit, že funkcí komunikace bude nejenom převedení nadmístní cyklodopravy, ale také umožnění prostupnosti území v nově vznikající lokalitě pro bydlení. Jedním z významných majitelů pozemků, kteří plánují velmi intenzivní využití zastavitelných ploch je sám podatel námitky, což také tato námitka potvrzuje.</p>
--	---	--

		<p>obce, což je v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, zejména pak odstavcem 3 tohoto článku, který stanoví, že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
<p>9.</p>	<p><b>Ředitelství silnic a dálnic ČR</b> Odbor investiční přípravy staveb</p> <p>Čerčanská 12 140 00 Praha 4</p>	<p>Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.</p> <p>ŘSD ČR zasílá v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, níže uvedenou námítku k návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) Planá.</p> <p>Správním územím obce Planá prochází stávající silnice I/3 a dle platných ZÚR Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 9, také koridor dopravní infrastruktury (dále jen „DI“) pro plánovanou zkapacitnění silnice I/3.</p> <p>K návrhu ÚP Planá zasíláme následující námítku:</p> <p><b>Plochu pro plánovanou úpravu parametrů silnice I/3 požadujeme v ÚP nezařazovat mezi plochy s rozdílným způsobem využití, ale vymežit ji pouze jako koridor pro umístění dopravní infrastruktury.</b> Zároveň doporučujeme koridor vymežit jako <b>průhledný</b>, pod kterým budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Do doby započetí užívání dokončené stavby DI se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro tento koridor, zatímco podmínky využití překrytých ploch s rozdílným způsobem využití se použijí až po započetí užívání dokončené stavby DI.</p> <p><i>Odůvodnění:</i> Koridor není plochou s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení kondorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“. Požadavek jsme již uplatňovali v rámci zaslaného vyjádření k návrhu územního plánu Planá pro společné jednání.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Jak také uvádí v kapitole 1.1 zmiňované metodické doporučení, je dle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle § 2 Základní pojmy v odstavci (1) písmenu i) definován koridor (cituji: „V tomto zákoně se rozumí koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.“). Dále toto doporučení v kapitole 2.4 cituji: „</p> <p><b>Ve vztahu k využití území rozlišujeme:</b></p> <p>» <b>neprůhledný koridor</b> – barevná vrstva, ohraničená výraznými liniemi znázorňujícími hranice koridoru. <b>Pod neprůhledným koridorem nejsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití</b> (viditelný je pouze mapový podklad). Po započetí užívání dokončené stavby, pro kterou je koridor určen, je nutná změna územního plánu, která v ÚP (například u staveb DI) stavbu stabilizuje jako plochu s rozdílným způsobem využití a „doplní“ plochy s rozdílným způsobem využití ve zbývajících částech původního koridoru.</p> <p>» <b>průhledný koridor</b> – výraznými liniemi vyznačené hranice koridoru, vnitřek koridoru je vyplněn šrafovou. <b>Pod průhledným koridorem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití</b> (a je viditelný i mapový podklad). Regulace koridoru má stanovit vzájemný vztah regulace pro koridor a pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen, aby po započetí užívání dokončené stavby, pro kterou je koridor vymezen, nemusela proběhnout změna ÚP.</p> <p><b>Neprůhledné vymezení lze doporučit spíše pro koridory DI</b>, kdy po započetí užívání dokončené stavby DI bude nutné vymežit uvnitř koridoru novou plochu DI.</p> <p><b>Průhledné vymezení lze doporučit spíše pro koridory TI</b>, např. pro záměry nadzemního elektrického vedení, zdvojení stávajícího elektrického vedení nebo podzemního vedení plynovodů, vodovodů a kanalizací, u kterých lze po započetí užívání dokončené stavby předpokládat zachování podmínek využití ploch pod vymezeným koridorem, neboť nebude třeba vymežit novou plochu TI.“.</p> <p>Projektant tak přijmul doporučení metodického doporučení a vymezil</p>

			koridor dopravní infrastruktury jako „neprůhledný“, což považujeme za možné a adekvátní řešení.
10.	<p><b>Martin Šulista</b> K. Štěcha 4 370 05 České Budějovice</p>	<p><b>Námítky k návrhu územního plánu obce Planá ze dne 3 1.7. 2023 (veřejné projednání 5.9.2023)</b></p> <p>Jsem vlastníkem nemovitosti <b>ev. č. 214 na pozemku parc. č. 1469/182 a pozemku parc. č. 1469/91 v kat. území Planá u Českých Budějovic</b> (641618) v obci Planá (535176). Výše zmíněné nemovitosti využívám k rekreaci.</p> <p>Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb.( stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Planá ze dne 5.9.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:</p> <p><b>1. Nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení.</b> Zahrnutí mého pozemku 1469/91 (a dalších pozemků zahrad) pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zda je toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Současně bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví.</p> <p><b>2. Žádám o změnu účelu využití mého pozemku pro bydlení.</b></p> <p><i>Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:</i></p> <p>ad I)</p> <p>Pro tento koridor nebyla dosud zveřejněna aktualizovaná technická studie, ze které by byla patrná nutnost zahrnutí mého pozemku v koridoru D57 v návrhu nového územního plánu. Pořízení a zveřejnění této studie je vleklé a zbytečně omezuje práva vlastníků nemovitostí, zvláště když řešení koridoru D57 není v celém rozsahu řešeno souvisle ve stejné šíři. Již v "Územní studii průmyslové zóny letiště" byl tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB10, D20, D57. Záměr ZÚR nezohledňuje zpřesněné umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57 v místech, kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>V současném návrhu UP Planá je koridor řešen ve významně užším rozsahu, v oblastech Planá u letiště (30m) a u hlavního sídla obce 30m než je tomu v místech mé nemovitosti (severní část UP Planá 50m). Ani v aktualizovaném UP Litvínovice nemá koridor D57 v žádném úseku mimo křižovatku šíři 50m. V</p>	<p><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpokládají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/91. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízené provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel námítky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor</p>



	<p>obou uvedených případech bylo možné koridor více zúžit na 30 m a umístit mimo více katastrálně členitá a zastavěná území, přestože původní návrh ZÚR zahrnoval i tyto oblasti. Z návrhu koridoru D57 v ÚP Litvínovice a ÚP Planá je zcela zřejmé, že je možné koridor řešit v užší míře a také mimo zastavěná území, dochází tak k selektivnímu zatížení vlastnických práv bez jasného zdůvodnění.</p> <p>Zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato šíře koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace (48.958197, 14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Ostatně tímto způsobem byly vyřešeny veškeré úseky D57 (mimo křižovatek) v celém ÚP Planá, s výjimkou severní části, kde se nachází i má nemovitost. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Současně po odstranění koridoru z mého pozemku, zůstává na koridor 40m (bez nutnosti posouvat koridor na opačnou stranu), což je stále o 10m více než ve zbylých úsecích ÚP Planá.</p> <p>ad 2)</p> <p>a) Dle „5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí - Planá“ z analýzy zastavitelných ploch vychází, že dle trendu dosavadního růstu počtu obyvatel je zřejmé, že navržené plochy pro bydlení nebudou naplněny ani do 10 let. Přesto nejsou využity možnosti ploch, které jsou již zastavěny a k trvalému pobytu využívány.</p> <p>b) Několik nemovitostí, které také nebyly původně určeny pro rodinné bydlení, ale jsou k tomuto účelu využívány (například oblast nově označována jako smíšené bydlení městské) jsou v současném návrhu ÚP Planá měněny na pozemky pro rodinné bydlení. Žádám proto o úpravu využití i mnou vlastněných pozemků na rodinné bydlení.</p> <p>c) Změnou využití mé nemovitosti pro rodinné bydlení nedojde k dalšímu štěpení a vytváření nových satelitů, ale k navázání na již vybudovanou infrastrukturu a další plochu určenou pro bydlení. Vzhledem k přítomnosti letiště je problematický rozvoj pro bydlení v obci ze západní strany ÚP Planá a omezený z východní strany biokoridorem. Rozvoj obytných oblastí obce je tak možný podél silnice I/3, která bude v blízké budoucnosti převedena na silnici II. třídy. Pozemky pro rodinné bydlení jsou již nyní členěny satelitně na lokalitu Planá u letiště a severně - oblast zahrádek, kde se také nacházejí stavby pro individuální bydlení. Nový návrh ÚP Planá navrhuje nové</p>	<p>dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel námítky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymezovány obdobně, např. ÚP Litvínovice šíře cca 40 m, návrh ÚP Planá (v místě podatelovi námítky spolu s koridorem v ÚP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Dále podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel námítky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele námítky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci. Toto je jedním z hlavních důvodů, proč se jedná o zcela nevhodné pozemky pro rozvoj bydlení. To, že podatel námítky ve své stavbě pro rodinnou rekreaci trvale bydlí, není ještě důvodem pro vymezení plochy pro bydlení. Druhým, neméně důležitým důvodem, je stanovená urbanistická koncepce vycházející mimo jiných z historického vývoje území a současného stavu území. Celá lokalita vznikala historicky v souvislosti s využitím garáží zaměstnanci letiště a přiléhajících pozemků v podobě zahrádek. Postupem času docházelo nejen ke změně majitelů zahrádek, ale také výstavbě objektů, jejichž původním účelem bylo doplnění funkce zahrady. S dalším odstupem se tyto objekty začaly přeměňovat v chaty (stavby pro rodinnou rekreaci). A znovu po dalším vývoji se tyto objekty rozšiřují a množí se případy jejich trvalého obydlování. Platné právní předpisy umožňují ve stavbě pro rodinnou rekreaci mít hlášen trvalý pobyt. To ovšem automaticky neznamená, že by se stavba pro rodinnou rekreaci měla změnit, např. na stavbu pro bydlení.</p>
--	--	--

	<p>pozemky pro bydlení v oblasti Planá u letiště, nejedná se tedy pouze o centrální rozvoj v místě sídla.</p> <p>d) Na rozdíl od většiny ploch nově navrhovaných pro bydlení se mnou vlastněná nemovitost nachází v oblasti, která se nachází mimo záplavovou zónu, mimo ochranné pásmo letiště České Budějovice - izofona "A", mimo ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru a není v ZPF ve II. stupni ochrany, ale v nižším.</p> <p>e) Změna využití jiných pozemků pro bydlení se v návrhu ÚP Planá týká i orné půdy, přestože se v UP Planá nacházejí již zastavěné lokality, které splňují podmínky, aby byly překvalifikovány na bydlení, bez negativního dopadu na prostředí. Odpadá zde nutnost zasilování a vyjmutí z půdního fondu.</p> <p>f) Oblast, kde se nachází mnou vlastněná nemovitost, je již zastavěna a také využívána pro trvalé bydlení, včetně rodin s dětmi. V této oblasti funguje svoz komunálního odpadu, bioodpadu, plastů, tak jako ve zbylé části obce určené pro bydlení.</p> <p>g) Oblastí prochází místní komunikace, která propojuje západní část obce Planá s obcí Litvínovice a dále pokračuje do Českých Budějovic, parku Stromovka atd. Komunikace představuje hlavní spojnicí pro oblast letiště a přilehlou zástavbu rodinného bydlení. Komunikace je hojně využívána pro cesty do práce, procházky a cesty na kole.</p> <p>h) Oblast nevyžaduje větší investice pro změny využívání jako plocha pro bydlení, pozemky jsou již zasilovány (elektřina, voda, plyn). Což je v kontrastu s navrhovanými oblastmi (v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda), která má sloužit pro bydlení, ale je zde třeba řešit zasilování, které je v oblasti zahrádek již zavedeno.</p> <p>i) Dle platného ÚP Litvínovice dojde k dalšímu rozvoji ploch pro bydlení jižně směrem k letišti, až k oblasti „zahrádek“, kde se nachází i mnou vlastněná nemovitost, dojde tak k zachování provázanosti a snížené tvorbě sídelních satelitů.</p> <p>j) Území je již zastavěné, nedojde tak k dalšímu záboru půdy pro rozvoj trvalého bydlení.</p> <p>k) Změna využití povede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ke snížení kriminality, dojde k rovnoměrnému osídlení a dohledu nad majetkem -majitelé budou moci požádat o hypotéku a dojde tak k pozvednutí vzhledu nemovitostí a prostředí</li> <li>- možnost trvalého bydlení dále povede ke zkulturnění okolí, lidé trvale žijící v dané oblasti dbají o vzhled a čistotu svého okolí</li> <li>- obec Planá změnou využívání oblasti pro účely bydlení se zlepší poměr růstu počtu obyvatel a ploch bydlení, viz 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí – Planá</li> <li>- současně obec zvýší zájem o bydlení mladých rodin s dětmi, daná lokalita je blíže vybavenosti z hlediska širších vztahů (škola, školka, obchody, nemocnice,...)</li> </ul>	<p>Dalším důležitým důvodem je nevyřešení dopravního napojení území. Zde poznamenáváme, že je k lokalitě nutno přistupovat jako k celku, a nelze vytrhávat jednotlivé pozemky z jeho kontextu. Jak je evidentní z evidence katastru nemovitostí, je stávající uliční prostor rozdělen na několik desítek pozemků a tím také vlastněn množstvím subjektů. V nedávné minulosti probíhaly různé spory a snahy o zamezení prostupnosti.</p> <p>Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu, což je umocněno silnicí I/3, od samotného historického sídla Planá. Jak sám podatel námítky uvádí, nejedná se o integrální součást obce, ale o lokalitu, jejíž uživatelé tíhnou a uspokojují své potřeby zejména v sousedním sídle Litvínovice. Rozvoj sídla Planá zmiňovaný podatelem námítky je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci obce.</p> <p>Návrh územního plánu lokalitu stabilizuje a zachovává stávající využití území zahrádek včetně na nich stojících objektů. Jejich přeměnu na plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů nedoporučuje.</p>
--	---	---

		úplné znění námítky je součástí spisu	
11.	<p><b>Věra Urbánková</b> M. Horákové 1395/16 370 05 České Budějovice</p>	<p><b>Námítky k návrhu územního plánu obce Planá ze dne 31.7. 2023 (veřejné projednání 5.9.2023)</b></p> <p>Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 1469/402, nacházející se na pozemku parc. č. 1469/89, vše v kat. území Planá u Českých Budějovic (641618) v obci Planá (535176).</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Planá ze dne 5.9.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:</p> <p><b>Nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení.</b> Zahrnutí mého pozemku 1469/89 pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zdaje toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Současně bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví, dále bude nadměrným zvýšením hluku a prašnosti snížena pohoda mého trvalého pobytu.</p> <p><i>Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:</i></p> <p>Pro tento koridor nebyla dosud zveřejněna aktualizovaná technická studie, ze které by byla patrná nutnost zahrnutí mého pozemku v koridoru D57 v návrhu nového územního plánu. Pořízení a zveřejnění této studie je vleklé a zbytečně omezuje práva vlastníků nemovitostí, zvláště když řešení koridoru D57 není v celém rozsahu řešeno souvisle ve stejné šíři. Již v "Územní studii průmyslové zóny letiště" byl tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB10, D20, D57. Záměr ZÚR nezohledňuje přesně umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57, v místech kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>V současném návrhu UP Planá je koridor řešen ve významně užším rozsahu, v oblastech Planá u letiště (30 m) a u hlavního sídla obce 30 m než je tomu v místech mé nemovitosti (severní část UP Planá 50 m). Ani v aktualizovaném UP Litvínovice nemá koridor D57 v žádném úseku mimo křižovatku šíři 50m. V obou uvedených případech bylo možné koridor více zúžit na 30 m a umístit mimo více katastrálně členitá a zastavěná území, přestože původní návrh ZÚR zahrnoval i tyto oblasti. Z návrhu koridoru D57 v UP Litvínovice a UP Planá je</p>	<p><b>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</b></p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnu trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/89. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízeno provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel námítky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno</p>

		<p>zcela zjevné, že je možné koridor řešit v užší míře a také mimo zastavěná území, dochází tak k selektivnímu zatížení vlastnických práv bez jasného zdůvodnění.</p> <p>Zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku 1469/89 bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato šíře koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace (48.958197, 14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Ostatně tímto způsobem byly vyřešeny veškeré úseky D57 (mimo křižovatek) v celém UP Planá, s výjimkou severní části, kde se nachází i má nemovitost. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Současně po odstranění koridoru z mého pozemku, zůstává na koridor 40 m (bez nutnosti posouvat koridor na opačnou stranu), což je stále o 10 m více než ve zbylých úsecích UP Planá.</p> <p>Tento kondor bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vnikajících na můj pozemek. Současně svůj pozemek zahrnutý pro zkapacitnění koridoru nemohu využít ani pro stavbu plotu, který by dané hlukové zatížení zmírnil, protože území vyčleněné pro tento koridor znemožňuje i tuto výstavbu.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel námítky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymežovány obdobně, např. UP Litvínovice šíře cca 40 m, návrh UP Planá (v místě podatelovi námítky spolu s koridorem v UP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Dále podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel námítky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele námítky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci.</p>
12.	<p><b>WÄRME s. r. o.</b></p> <p>Tiskařská 10/257 108 00 Praha 10</p>	<p><b>Námítky proti návrhu územního plánu Planá, předloženého veřejnosti k projednání dne 5. září 2023 od 18,00 hodin v budově Obecního úřadu Planá.</b></p> <p>Jako vlastníci pozemku č. p. 413/43, k. ú. Planá, kteří na svém, výše uvedeném pozemku hodlají realizovat <b>záměr výstavby Prodejny pro dům a zahradu včetně souvisejících stavebních objektů</b>, dotčeného návrhem územního plánu v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám tímto proti návrhu, předloženému k veřejnému projednání dne 5. září 2023 od 18,00 hodin v budově Obecního úřadu Planá, v zákonně lhůtě sedmi (7) dnů následující námítky:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Nesouhlasím se zařazením pozemku č. p. 413/43, k. ú. Planá</b>, který je celý situován na <b>ploše Z.3</b>, mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním <b>územní studie (US)</b> zdroj: Výkres základního členění území, - lokalita Z.3 - datum vyhotovení březen 2023</li> </ol>	<p><b>NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha.</p> <p>1. námitce se v tomto bodě vyhovuje – Důvodem je konkrétnost a aktuálnost připravovaného záměru „Prodejna pro dům a zahradu“. V tomto případě by se jednalo o přehnaný formalismus.</p>

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno US, RP*)	etapizace
Z.3 (HU.kK-1)	Planá – jihozápadně od sídla	obchod a služby	zohlednit blízkost stávající silnice	ANO US <sup>1</sup>	NE

2. **Nesouhlasíme s formulací podmínky pro využití plochy** - citace: „**zohlednit blízkost stávající silnice**". Navrhujeme pro podmínky využití plochy ponechat text z poslední a účinné změny UPO Planá č. 8, citace: „**plocha pro podnikatelské aktivity v obci; dopravní obsluha z navrhované místní obslužné komunikace funkční skupiny C - severní větev**"

3. **V koordinačním výkresu** - odůvodnění územního plánu - (tisk březen 2023): **nesouhlasíme**

a. se **zákresem místní obslužné komunikace, mířící z areálu firmy TERMS do centrální plochy Z.3**

b. se **schematickým a nepřesným zákresem páteřní komunikace, lemující východní a jižní hranici našeho záměru**. Zákes průběhu komunikace včetně napojení do našeho budoucího areálu byl již velmi dobře zpracován v UPO Planá zm.7 a 8, kde průběh komunikace vychází z SP ZTV. Současně chceme, aby také funkční vymezení celé trasy této komunikace, tzn., od severního napojení na mimoúrovňové křižovatce až k jižnímu odbočení **odpovídalo vydanému stavebnímu povolení**.

V platné a účinné změně UPO Planá je vymezena jako „plocha dopravní infrastruktury, plochy místní komunikace“.

c. **nerozumíme uvedení dvou průběhu pásma hygienické ochrany**

d. s uvedením **plochy archeologický průzkumů na ploše Z.3**

e. s uvedeným **průběhem hranice území zvláštní povodně pod vodním dílem** - průběh hranice Q100 prochází plochou Z.3 nad komunikačním připojením (tzv. jižní) na silnici I/3. Jedná se zřejmě o nepřesné převzetí dat.

*Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:*

**ad. námitka č.1:**

Na pozemku parc. č. 413/43 (orná půda), parc. č. 413/141 (orná půda), parc. č. 413/144, (orná půda), parc. č. 413/145 (orná půda), parc. č. 413/146 (orná půda) v katastrálním území Planá u Českých Budějovic, bylo dne 17.3.2023 vydáno

2. námitce se v tomto bodě vyhovuje – Důvodem je konkrétnost a aktuálnost připravovaného záměru „Prodejna pro dům a zahradu“. Při neznalosti konkrétního záměru bylo textově upozorněno na blízkost frekventované silnice I/3. S ohledem na dostupné informace se nejedná o chráněné prostory.

3a, 3b - V této části námitky se navrhuje částečně vyhovět. Zobrazená komunikace byla převzata z poskytnutých územně analytických podkladů. Bereme na vědomí upozornění o její nepřesnosti a na základě toho nebude v koordinačním výkresu zobrazena. Pokud se týká pozemků v majetku podatele námitky, bude návrh respektovat platný územní plán obce Planá včetně navržených sjezdů na podatelem vlastněné pozemky. Funkční využití včetně podmínek využití budou zachovány dle předloženého návrhu územního plánu Planá. Tyto podmínky vyhovují požadavkům na využití území včetně možnosti umístění pozemních komunikací. Proto není důvodné vymezovat nový „speciální“ druh plochy, který navíc neodpovídá požadavkům na standardizaci územních plánů.

3c, 3d, 3e – Pokud se týká dotazovaných jevů. Jedná se o jevy předané v rámci územně analytických podkladů, které územní plán v koordinačním výkresu pouze zobrazuje, avšak samotná územně plánovací dokumentace nemůže tyto jevy měnit či upravovat. Územní plán např. nestanovuje stanovená či vyhlášená ochranná pásma, a proto je nemůže ani prověřit či změnit. Jedná se tzv. vstupní limit využití území. Obdobně stanovené záplavové území je zobrazeno v koordinačním výkresu, ve kterém nezasahuje do zastavitelné plochy Z.3. Proto část námitky v tomto bodě považujeme za mylnou.

**UZEMNÍ ROZHODNUTÍ, pravomocné 13. 4. 2023 pro záměr Prodejna pro dům a zahradu Planá u Českých Budějovic s následujícími objekty**

Stavební objekty:

SO 01	Administrativní budova
SO 02	Skladovací hala
SO 03	Krytá nakládací plocha - terminál
SO 04	Sklad LPG
SO 05	Venkovní mytí půjčovny

Inženýrské objekty:

SO 11	Hrubé terénní úpravy
SO 12	Areálové komunikace a zpevněné plochy
SO 13	Oplocení
SO 14	Sadové úpravy
SO 21	Splašková kanalizace
SO 21.1	Přípojka splaškové kanalizace
SO 21.2	Areálová splašková kanalizace
SO 22	Dešťová kanalizace, retence a ORL
SO 22.1	Přípojka dešťové kanalizace
SO 22.2	Areálová dešťová kanalizace, retence
SO 22.3	ORL
SO 23	Vodovod
SO 23.1	Přípojka vodovodu
SO 23.2	Areálový vodovod
SO 42	Sítě elektronických komunikací
SO 44	Areálové rozvody NN a venkovní osvětlení
SO 45	Přípojka VN
SO 46	Trafostanice

Jedná se o prodejní skladový areál o celkové ploše 39753 m<sup>2</sup>, umístěný hlavně na pozemku parc. č. 413/43 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic, se zaměřením na prodej stavebního materiálu a pomůcek.

V případě, že v ploše Z.3 bylo o jeho využití již rozhodnuto povolením umístění stavby 03-04-2023 viz výše, podmínka územní studie na ploše Z.3. postrádá smysl. Totiž územní rozhodnutí jako nejpodrobnější nástroj územního plánování je naprosto závazný a nový územní plán ho musí respektovat. Nedává vůbec smysl nad nejpodrobnějším řešením území stanovovat podmínku územní studie, která nemá ani takovou podrobnost, jako má vydané územní rozhodnutí na podkladě projektové dokumentace.

**ad námitka č. 2**

Plocha Z.3 a se nachází v blízkosti silnice I/3 (část v OP) a současně bude plánovaný záměr na ploše Z.3. napojen areálovou pátevní místní komunikací ZTV - viz ÚR; v takovém případě je zvolené vymezení „zohlednit blízkost stávající silnice“ zcela obecné a mohlo by být dokonce i zavádějící

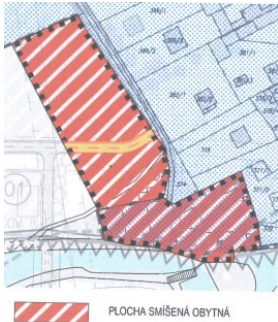
**ad námitka č.3**

a. Severní sjezd ze silnice 1/3 je ve fázi dokončení - před kolaudací; jižní odbočení ze silnice 1/3 bylo zkolaudované. Zbytek pátevní komunikace (ZTV a ZTV jih), je ve fázi realizace. Zákres místní komunikace z areálu Terms neodpovídá povolenému a realizovanému dopravnímu systému.

b. Na ZTV JIH Planá u ČB bylo vydáno Stavební povolení OdaSH/10/13565/Tal-SP; 2012-09-19; Stavba obsahuje: místní obslužní

	<p>komunikace třídy funkční skupiny C - kategorie - MO2 10/7/30 - takto navrženou komunikaci je nutné v odpovídající podrobnosti do koordináčního výkresu UPO Planá převzít, obdobně jako to je v platném UPO Planá.</p> <p>c. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, Č. j.: SU/303/2023-7, 17. 3. 2023 podmínky pro umístění stavby, Prodejna pro dům a zahradu Planá u Českých Budějovic: m. j.: citace:</p> <p><i>„15. Stavba se nachází v ochranném pásmu podzemního vedení VN, nadzemního vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN. Ke stavbě v ochranných pásmech nadzemního vedení VN, WN, podzemního vedení nebo elektrických stanic je investor povinen zajistit si písemný souhlas s činností v ochranném pásmu ve smyslu § 46, odst. 11) zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění, který bude předložen k žádosti o stavebnímu povolení. 16. Stavba zasahuje do ochranného pásma letiště. Územní rozhodnutí o ochranném pásmu letiště Planá u Českých Budějovic, které je ohraničené izofonou "A", bylo stavebním úřadem České Budějovice vydáno dne 5.6.1995 pod zn. SÚ 6787/94/Ko a platnost tohoto rozhodnutí není časově omezen.“ Jiná ochranná pásma v ploše nejsou.</i></p> <p>d. Dle dostupných informací předchozího vlastníka pozemků firmy DEVIL, byl na mimo jiné na ploše Z.3. před zahájením staveb a terénních úprav (plocha mezi silnicí 1/3 a páteřní komunikací ZTV včetně plochy u mimoúrovňové křižovatky) proveden rozsáhlý archeologický průzkum, který území zmapoval a tento výzkum byl uzavřen.</p> <p>e. průběh hranice zátopového území byl přesně stanoven již ve změně UPO Planá č.1, vycházel z podkladů Povodí Vltavy. Tato hranice byla postupně převzata do všech úplných znění UPO Planá, vč. zrn. č.7 a 8; Q100 do plochy Z.3 nezasahuje - viz níže výřez KV UPO Planá změna č. 1, průběh Q100</p> <p><i>Závěrem:</i></p> <p>S ohledem na výše uvedené (všechny námitky v bodech 1-3) požadujeme, aby návrh nového ÚP Planá respektoval veškerá vydaná povolení (územní rozhodnutí a stavební povolení) a v nich již ošetřená zájmová území archeologických nálezů, ochranná pásma veškeré technické infrastruktury, ochranná pásma letiště a zejména zátopová území.</p> <p><i>úplné znění námítka je součástí spisu</i></p>	
--	--	--

## návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při opakovaném veřejném projednání

č.	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	<p><b>Věra Rottnerová</b> Planá 13 370 01 České Budějovice</p> <p><b>Vladimír Rottner</b> Pasovská 11623/14 37005 České Budějovice</p> <p><b>Hana a Jan Veselý</b> Hradce 18 370 01 České Budějovice</p>	<p>Námitky k návrhu Územního plánu obce Planá 1. Podmínky využití pozemku parc.č. 413/52 (území Z.Ib) Věra Rottnerová je majitelkou pozemku parc. č. 413/52 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic. V územním plánu obce Plané z roku 2000 byl pozemek parc. č. 413/52 veden jako „Plochy pro průmysl a podnikání“. V roce 2011 byla Veřejnou vyhláškou vydána změna č. I ÚP, která pozemek parc. č. 413/52 a přilehlý areál mlýna na pozemcích parc. č. 372, 373/1, 373/2, (majitelé: Věra Rottnerová, Vladimír Rottner, Hana Veselá, Jan Veselý) převedla po dohodě s obcí a ing. arch. Tímrem na „Plochy smíšené obytné“ (obr. 1). Náklady za provedení této změny byly hrazeny majiteli pozemků.</p>  <p>Obr. 1.</p> <p>Po schválení změny jsme již v roce 2013 podnikly potřebné kroky k tomu, aby mohly být zahájeny stavební práce jak na pozemku parc. č. 413/52, tak v areálu mlýna - pozemky parc. č. 372, 373/1 a 373/2. Byla vypracována studie na využití mlýna, objednány projekční práce na bytové domy na pozemku parc. č. 413/52 a v areálu mlýna. Následně pak probíhala jednání s obcí Planá ohledně rekonstrukce komunikace a výstavbě kanalizace. Došlo též k přeložení kanalizace ŘSD, aby mohl být využit pozemek za stodolou u mlýna při budoucí rekonstrukci a dostavbě areálu mlýna.</p>	



V rámci jednání s obcí Planá poskytla paní Rottnerová část pozemku parc. č. 413/52 k rozšíření místní komunikace. Zároveň jsme společně umožnili vedení obecní kanalizace přes areál mlýna. Při stavbě komunikace byl umožněn dočasný průjezd cyklistů a průchod pěších přes areál mlýna. Paní Rottnerová také umožnila dočasné vedení cyklostezky a optického kabelu



přes pozemek parc. č. 413/52.

V návrhu nového Územního plánu obce Planá je část pozemku č. 413/52 (obr. 2) vedena jako **BU.3** - „PLOCHY BYDLENÍ - bydlení všeobecné - BU“, část jako **PU.2** - „PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství všeobecná - PU“ a část jako **SU.m1** - „Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné - mlýn SU.m“. obytné - smíšené obytné všeobecné - mlýn SU.m“.

V současnosti existuje záměr výstavby na pozemcích parc.č. 413/52 a 373/1, který jsme představili na několika setkáních se zástupci obce a momentálně jednáme o navýšení kapacity obecní kanalizace pro plánované stavební záměry.

Bylo již vydáno Územní rozhodnutí na stavbu bytových domů na pozemku parc.č. 413/52 západně od vodovodu JVS - v územním plánu plocha BU.3. Vzhledem k nedostatečné kapacitě kanalizace nebyl jeden z domů, které tvoří dohromady jeden funkční celek, zatím schválen a čeká se u něj na výše uvedené navýšení kapacity obecní kanalizace.



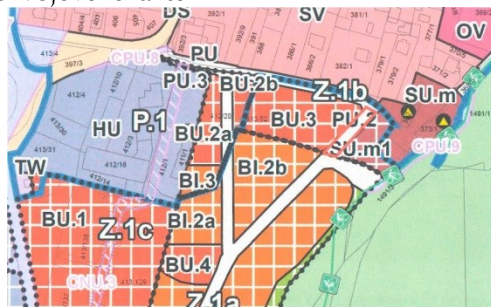
	<p>Zároveň existuje záměr výstavby na pozemku parc.č. 413/52 a pozemku parc. č. 373/1, který zahrnuje i parkovací místa <b>potřebná</b> pro provoz areálu mlýna.</p> <p>Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem předkládáme ve stanovené lhůtě 7 dní od veřejného projednání konaného 12.08.2024 následující námitky - viz <b>podtržený text</b>.</p> <p><b>a) Plocha BU.3</b></p> <p><b><u>Žádáme tímto o změnu v bodě 1. podkapitole c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ u plochy Z.lb, BU.3. Konkrétně o zvýšení „celkové výšky stavebních záměrů“ o dva metry na maximálně 14 m od rostlého terénu a zároveň o definování minimálního podílu zeleně 40 % z vymezené plochy. Tím bude tato plocha odpovídat současnému územnímu plánu, kde je plocha definována jako SO*I. (smíšená obytná) a také bude vyhovovat plánované výstavbě, která byla již z části schválena územním rozhodnutím podle v současnosti platného ÚP.</u></b></p> <p>Zároveň bude tato definice stejná jako u plochy BU.1, kde je definováno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro bytové domy - maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkrovní nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu</li> <li>- minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy</li> </ul> <p>„Minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy“ je definován i u sousedních lokalit BU.2a a BU.2b, které se obě nacházejí na sousedním pozemku parc.č. 412/20 ve vzdálenosti 20 m.</p>	<p>1.a) <b>této části námitky se nevyhovuje</b> – V úvodu je nutno poznamenat, že se nejedná o měněnou část mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Přes to tuto část námitky vyhodnocujeme a to shodně jako pro první veřejné projednání. Jak podatel námitky uvádí, je zmiňované území řešeno platnou územně plánovací dokumentací obce konkrétně změnou č. 1 územního plánu obce Planá, cituji z urbanistické koncepce změny č. 1: „Základním prvkem urbanistické koncepce území řešené lokality č. 3 je změna využití plochy přestavby a rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na předpokládaný způsob využití pro víceúčelové podnikatelské záměry, včetně prvků bydlení, ubytování apod. Tato zástavba bude plynule navazovat na stávající venkovské objekty (mlýna zemědělské usedlosti) a dle ÚPO Planá zastavitelné plochy pro podnikání a bydlení. Dopravní napojení těchto ploch se nemění.“. Dále cituji podmínky využití pro plochy smíšené obytné ze změny č. 1: „Přípustné využití: pozemky pro nízkopodlažní stavby bydlení, ubytování a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejného prostranství, drobné provozovny a služby a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro výrobu a sklady a stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území. Nepřípustné využití: stavby pro hromadné ubytování, stavby nákupních a obchodních center nad 3.000 m<sup>2</sup> obchodní plochy, výrobní a skladové haly nad 2.000 m<sup>2</sup> výrobní a skladové plochy, stavby pro zemědělství, nesouvisející dopravní stavby a stavby technické infrastruktury. Podrobnější členění ploch smíšených obytných a jejich prostorová regulace Pro nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné je v určených lokalitách a plochách s rozdílným způsobem využití stanovena podmínka vypracování územní studie, ve které bude podrobněji stanoveno členění ploch a prostorové uspořádání zástavby.“. Nový územní plán vycházel mimo jiných podkladů také z platné územně plánovací dokumentace obce. V tomto konkrétním případě bylo navázáno na její řešení a v návrhu územního plánu vymezeny plochy bydlení – bydlení všeobecné s označením BU.3. Ke stanovené maximální výšce maximálně 3 nadzemní podlaží s celkovou výškou stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu uvádíme, že již změna č. 1 ÚPO Planá se zabývá problematikou výšky zástavby - připouští nízkopodlažní stavby bydlení bez další bližší specifikace. Návrh územního plánu dále vycházel z charakteru území a návaznosti na stávající sousední zástavbu včetně humenních prostorů. Z těchto důvodů je stanovená regulace přiměřená. Obdobně je nutno přistupovat k minimálnímu podílu zeleně 55 % z vymezené plochy. Tato hodnota</p>
--	---	--

odpovídá požadavkům na bydlení v bytových domech včetně zohlednění návaznosti na bezprostřední okolí včetně záhumenních prostorů. V bytových domech dochází ke značné koncentraci obyvatel a související zeleň plní nezastupitelnou roli v kvalitě obytného prostředí. Jak podatel námítky uvádí je toto omezení rozdílně stanoveno pro dlouhodobě připravované záměry na základě dokumentace pro územní rozhodnutí v ploše BU.1. Pro tuto plochu je evidována územní studie. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout a tak bylo přistoupeno k takovému řešení, které respektovalo tyto podrobnější podklady a dokumentace. Dále je nutno poznamenat, že pro podatelem námítky dotčené území není k dnešnímu dni evidován žádný podrobnější podklad v podobě územní studie, která by blíže specifikovala záměr majitele, jak předpokládala změna č. 1 ÚPO Planá.

1.b) **této části námítky se nevyhovuje** - V úvodu je nutno poznamenat, že se nejedná o měněnou část mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Přes to tuto část námítky vyhodnocujeme a to shodně jako pro první veřejné projednání. Podatel námítky na mnoha místech zmiňuje změnu č. 1 ÚPO Planá. Tato platná dokumentace umožnila změnu využití území pro bydlení mimo jiných i na p. č. 413/52. Součástí navrženého a dlouhodobě sledovaného řešení, a to ať již změnou č. 1 či samotným původním územním plánem obce Planá, byla také komunikace protínající pozemek 413/52 v jeho východní části kopírující trasu dálkového vodovodu. Od prvopočátku trasa komunikace využívala trasu vodovodu pro možnost dopravní obsluhy jižněji položených pozemků, resp. zokruhování komunikací v celé lokalitě. Původní územní plán obce bez následných změn počítal v lokalitě s cca 30 rodinnými domy. Se zohledněním automobilizace v čase jeho vzniku se jednalo o dostatečné řešení. Postupnými změnami územního plánu, změnami představ vlastníků pozemků o jejich využití (včetně vlastníka p. č. 413/52), zvyšující se stupeň automobilizace a tím zvyšující nároky na dopravu v území je nutné řešit dopravní vazby a to jak motoristické, tak pro pěší a cyklisty. Samotný vlastník p. č. 413/52 plánuje v území několik desítek bytových jednotek. A obdobně ostatní vlastníci v lokalitě. Proto je nutno jednak zachovat zokruhované propojení pro motorovou dopravu a jednak nabídnout další alternativní propojení včetně propojení pro pěší a cyklisty. Tato trasa je dlouhodobě sledována a samotnými vlastníky odsouhlasena v platné územně plánovací dokumentaci obce. V pozemku p. č. 413/52 navíc bezzbytku využívá část pozemku, která je ovlivněna vedením dálkového vodovodu – blíže viz námítka oprávněného investora Jihočeského vodárenského svazu. Jak výše uvedeno je požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla jednou ze základních

#### b) plocha PU.2

Plocha pro komunikaci PU.2 napříč pozemkem parc.č. 413/52 (viz Obr.4) je zároveň v textové části i ve výkresu veřejně prospěšných staveb definována jako plocha VD.9 pro veřejně prospěšnou stavbu „páteří komunikace v rozvojové lokalitě“.



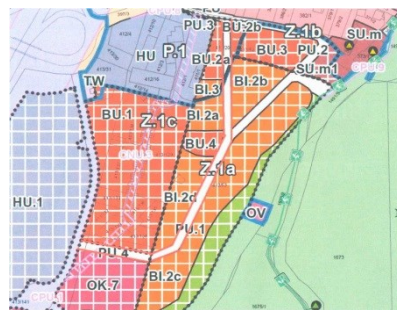
Obr.4

**Jelikož celou rozvojovou lokalitu Z.la vlastní jeden majitel** a jedná se pouze o napojení soukromých pozemků určených k zástavbě, nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Zároveň plánuje investor a majitel dotčeného pozemku 413/53 napojení svých pozemků přes svůj vlastní pozemek = plocha PU.1 a PU.3 - viz Obr. 5 (vyznačeno červeně).

Napojení rozvojové lokality „Z.la“ je tak zajištěno ze severu přes pozemek

majitelů této rozvojové lokality (Petřílkovi) - viz Obr.5 - a z jihu ze směru od kruhové křižovatky na parc. č. 413/141. Tím je také splněn požadavek na dopravní napojení jižních rozvojových lokalit a zokruhování tohoto napojení. Komunikace na ploše PU.2 napříč pozemkem parc. č. 413/52 (Obr.4) pouze dubluje napojení od severu na pozemky soukromých investorů a toto propojení je nadbytečné a zbytečně zasahuje do vlastnických práv paní Rottnerové.

**Považujeme definování plochy pro komunikaci za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění pozemku, za neadekvátní omezení**



**vlastnického práva paní Rottnerové.**

**Žádáme, aby z výše uvedených důvodů nebyla plocha PU.2 v dokumentaci ÚP (textová i grafická část) vedena jako veřejně prospěšná stavba VD.9 „páteřní komunikace v rozvojové lokalitě“.**

## **2. Areál mlýna vč. obytného stavení**

Areál mlýna je nove zařazen do plochy „Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné - mlýn SU.m“.

U této plochy jsou v položce **Nepřípustné využití** definovány také stavby hromadného ubytování.

Pokud je pod pojmem „stavby hromadného ubytování“ myšlen např. i hotel, chceme požádat o přesunutí „staveb hromadného ubytování“ do položky **Přípustné využití**, tak aby v budoucnu mohla být část budovy mlýna případně využita pro hotel.

podmínek využití lokality a proto je také zařazen do veřejně prospěšných staveb. Jeho veřejná prospěšnost je tak vyjádřena jeho důležitostmi.

**2. této části námítky se nevyhovuje** – V námítce uplatněné k prvnímu veřejnému projednání, bylo v části týkající se areálu mlýna bezezbytku vyhověno tak, jak požadoval podatel námítky, cituji: „V územním plánu obce Plané z roku 2000 byl změnou č.1 ÚP z roku 2011 areál mlýna převeden na „Plochy smíšené obytné - SO\*1“, která výše uvedené funkce a dostavby umožňovala. Žádáme tímto o stanovení plochy pro areál mlýna (obr.8) tak, aby umožnil budoucí rekonstrukci a dostavbu areálu a jeho výše uvedené využití, stejně jako to v současném platném územním plánu umožňuje „plocha smíšená obytná - SO\*1“. Toto „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV“ neumožňují a to z důvodů definice přípustného využití, výškového limitu a definice minimálního podílu zeleně. V opačném případě jde o nepřiměřený a neodůvodněný zásah do vlastnického práva majitelů areálu.“. Proto byly do návrhu pro opakované veřejné projednání převzaty ty podmínky pro využití plochy, které podatel námítky považoval za jemu vyhovující. Požadovaná úprava v námítce k opakovanému veřejnému projednání tak obsahuje nový požadavek, nekorespondující s námítkou pro první veřejné projednání. Jelikož bylo námítce k prvnímu veřejnému projednání v tomto bodě zcela vyhověno, nespátřujeme důvodné toto znovu a opakovaně měnit a upravovat,

### 3. Plocha pro MVE za areálem mlýna

Přímo mezi areálem mlýna (pozemky parc. č. 372, 373/1 a 373/2) a mlýnským náhonem je v novém územním plánu navrhován koridor dopravní infrastruktury CPU.9 - viz Obr.6. Ten je zároveň v textové části ÚP a ve výkresu veřejně prospěšných staveb veden jako plocha VD.4 „komunikace pro pěší a cyklisty“.



Při výstavbě cyklostezky v roce 2021/2022 umožnila paní Rottnerová dočasné vedení cyklostezky přes její pozemek parc.č. 413/52 - viz obr.7.



Zároveň bylo dohodnuto s obcí, že v budoucnu povede cyklostezka přes komunikace plánovaného ZTV na pozemcích parc. č. 413/53 a 412/20.

Již při vyjednávání o vedení cyklostezky přes pozemek parc. č. 413/52 vyjádřila paní Rottnerová ochotu jednat a umožnit v budoucnu prodloužení možnosti vést cyklostezku přes její pozemek i v případě zdržení výstavby plánovaného ZTV.

Navrhovaná cyklostezka vede přes vodní dílo (jez) ležící na pozemku parc. č. 1491/5. Již v roce 2016 byla vypracována studie na rekonstrukci jezu

neboť by tím byl značně zdržován a komplikován samotný proces pořízení dokumentace, kdy by mohly být opakovaně měněny požadavky na podobu dokumentace.

**3. této části námítky se nevyhovuje** – Návrh územního plánu Planá verze pro společné jednání navrhoval vedení cyklostezky ve správním území obce Planá podél řeky Vltavy. Toto řešení bylo dotčenými orgány zejména s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny zamítnuto. Následně byla hledána nová trasa kloubící v sobě mnohé požadavky včetně minimalizace dopadů na regionální biocentrum. Ve zmiňovaném úseku je komunikace vedena tak, aby byly minimalizované dopady na pozemky jiných vlastníků, než obce Planá. V tomto úseku je tak trasa vedena po pozemcích v majetku obce Planá. Dotčení stavby vodního díla se způsobem využití jez v majetku podatele námítky, který se nachází na pozemku v majetku obce Planá a který mimo jiné není v terénu zcela patrný, bude řešeno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude navržena konkrétní podoba stavebního záměru komunikace pro pěší a cyklisty. Vedení této komunikace není tvrzenou existencí stavby vodního díla vyloučeno. A opačně, není vyloučeno, že stavební záměr komunikace by měl bránit zmiňované opravě jezu. Zařazení komunikace pro pěší a cyklisty do veřejně prospěšných staveb je vyvoláno jednak charakterem samotného záměru (jedná se o veřejnou dopravní infrastrukturu), jednak jeho významem, kdy komunikace pro pěší a cyklisty je s ohledem na uspořádání území včetně plánovaného využití nezbytná. Současně nebyla nalezena jiné vhodnější trasa. Současně je nutno upozornit, že funkce komunikace bude nejenom převedení nadmístní cyklodopravy, ale také umožnění prostupnosti území v nově vznikající lokalitě pro bydlení. Jedním z významných majitelů pozemků, kteří plánují velmi intenzivní využití zastavitelných ploch je sám podatel námítky, což také tato námítka potvrzuje.

V případě požadavku na zahrnutí jezu na mlýnském náhonu jako plochy „PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba energie z obnovitelných zdrojů – VE“ se jedná o nový požadavek podatele námítky, který se netýká projednávaných úprav, které byly provedeny o prvního veřejného projednání. Jak bylo uvedeno upozornění v souladu s právními předpisy ve veřejné vyhlášce, kterou se oznamovalo opakované veřejné projednání, resp. možnost a lhůty pro podání námítek, že návrh územního plánu Planá se projednává při opakovaném veřejném projednání v rozsahu úprav, které byly provedeny od prvního veřejného projednání. Přes to odkazujeme na text odůvodnění tohoto bodu výše.

		<p>(obnova hydroenergetického potenciálu) a možnosti výstavby malé vodní elektrárny (MVE).</p> <p>Považujeme tedy definování plochy VD.4 za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění vodního díla (jez) na pozemku parc.č. 1491/5, za neadekvátní omezení našeho vlastnického práva.</p> <p><b><u>Zadáme o vymazání plochy VD.4 jako veřejně prospěšné stavby „komunikace pro pěší a cyklisty“ z veškeré dokumentace ÚP. (textová i grafická část).</u></b></p> <p><b><u>Zároveň žádáme o definování jezu na mlýnském náhonu na pozemku parc. č. 1491/5 jako plochy „PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba energie z obnovitelných zdrojů - VE“ tak, aby byla umožněna oprava jezu a budoucí výstavba MVE.</u></b></p> <p>Navrhovanými změnami územního plánu je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva paní Rottnerové a ostatních vlastníků areálu mlýna. Jejich vlastnické právo je zcela neproporciálně omezováno na úkor jiných vlastníků a obce, což je v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, zejména pak odstavcem 3 tohoto článku, který stanoví, že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
2.	Zdeněk Čermák	<p>Věc: Námítky a vyjádření k novému znění územního plánu z veřejného projednání ze dne 12.8.2024</p> <p>V rámci plochy Z.2 žádáme o navrácení k verzi z prvního veřejného projednání. Zejména návrat k ploše OK.1 v rámci plochy Z.2 včetně všech podmínek z prvního veřejného projednání.</p> <p>U plochy ZS v rámci plochy Z.2 žádáme o doplnění textové části tak, aby bylo v lokalitě v rámci zastavitelnosti území možné vybudovat veřejná sportoviště a související zázemí s občerstvením (restaurací).</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p><b>prvnímu odstavci této části námítky se vyhovuje</b> – S návratem k řešení plochy Z.2 dle verze pro první veřejné projednání koresponduje s názorem pořizovatele na řešení dané lokality. Současně je možno konstatovat, že ani z hlediska dotčených orgánů nebylo toto řešení zásadně rozporováno. Pro plochu tak zůstává podmínkou využití územní studie.</p> <p><b>druhému odstavci této části námítky se vyhovuje</b> – V rámci zastavitelné plochy, která je díky své poloze (včetně blízkosti cyklostezky) a budoucímu využití pozemků na jih od sídla Planá velmi exponovanou lokalitou, je využití pro umístění veřejných hřišť a občerstvení možné. Samozřejmě nelze pominout omezující skutečnosti včetně limitů využití území. Pro možnost bližšího posouzení by byla vhodná podrobnější informace o připravovaném záměru, kterou by měla přinést předepsaná podmínka pro využití plochy v podobě územní studie. Do využití plochy jsou doplněny omezující podmínky.</p>