# změna č. 3 územního plánu obce České Velenice

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI | |
|---|---|
| vydávající správní orgán:<br>**Zastupitelstvo města České Velenice** | datum nabytí účinnosti: |
| Pořizovatel: **Městský úřad České Velenice**<br>ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou - **Ing. Vlastimil Smítka**<br>podpis:<br>starosta města: **Ing. Jaromír Slíva, MBA**<br>podpis: | MĚSTSKÝ ÚŘAD 4 ČESKÉ VELENICE<br>*otisk úředního razítka pořizovatele* |

| ZPRACOVATEL | |
|---|---|
| UPLAN S.R.O.<br>Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav | |
| datum vyhotovení:<br>**květen 2017** | |
| vypracoval:<br>**Ing. Vlastimil Smítka** | |
| odpovědný projektant:<br>**Ing. arch. Jaroslav Poláček** | |
| číslo pare: 1 | ING. ARCH. JAROSLAV POLÁČEK ČKA 03 253 AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ ČESKÁ REPUBLIKA<br>*razítko projektanta* |

# Město České Velenice

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

**v y d á v á**

# změnu č. 3 územního plánu obce České Velenice

# I. Obsah změny územního plánu obce

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


a) **vymezení zastavěného území** ..... 7

b) **základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot** ..... 7

*b) 1. základní koncepce rozvoje území obce* ..... 7

*b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území* ..... 7

c) **urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** ..... 8

*c) 1. urbanistická koncepce* ..... 8

*c) 2. vymezení zastavitelných ploch* ..... 8

*c) 3. vymezení ploch přestavby* ..... 8

*c) 4. vymezení systému sídelní zeleně* ..... 8

d) **koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování** ..... 9

*d) 1. koncepce dopravní infrastruktury* ..... 9

*d) 2. koncepce technické infrastruktury* ..... 9

*d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)* ..... 9

*d) 4. koncepce veřejných prostranství* ..... 9

e) **koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.** ..... 10

*e) 1. koncepce uspořádání krajiny* ..... 10

*e) 2. územní systém ekologické stability* ..... 10

*e) 3. prostupnost krajiny* ..... 10

*e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi* ..... 10

*e) 5. rekreace* ..... 10

*e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin* ..... 10

*e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny* ..... 10

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)** ..... 11

g) **vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** ..... 13

*g) 1. veřejně prospěšné stavby* ..... 13

*g) 2. veřejně prospěšné opatření* ..... 13

*g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu* ..... 13

*g) 4. plochy pro asanaci* ..... 13

h) **vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona** ..... 13

*h) 1. veřejně prospěšné stavby* ..... 13

*h) 2. veřejné prostranství* ..... 13

i) **stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona** ..... 13

j) **vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** ..... 14

k) **vysvětlení používaných pojmů pro účely územního plánování** ..... 14

l) **údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části** ..... 15

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

→ výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000

→ hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000

## a) vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se změnou č. 3 územního plánu obce České Velenice (dále též jen „změna") nemění.

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

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

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

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

V řešeném území změny byly pořizovatelem vyhledány tyto hodnoty:

- → **historická budova kovárny – H1;**
- → **vodárenská věž – H2;**
- → **lávka přes železnici – H3;**
- → **přírodní krajinný charakter severozápadní části sídla České Velenice – H4.**

Všechny existující hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu.

Cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

**Ochrana hodnot**

- → všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo *hodnotu ovlivňují*, musejí být posuzovány s ohledem na *charakteristické znaky hodnoty* (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);
- → nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily *charakteristické znaky hodnoty*, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

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

### c) 1. urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je doplněna o plochu občanského vybavení v prostorách bývalého výrobního areálu ŽOS v jižní části katastrálního území České Velenice. Řešené území změny je vymezeno jako plocha přestavby v celém rozsahu plochy stávajícího brownfieldu. Takto rozsáhlá změna využití území bezpochyby vyvolává i změny v dopravním systému města. Proto byly v rámci řešeného území vymezeny také plochy dopravní infrastruktury.

### c) 2. vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

### c) 3. vymezení ploch přestavby

| **označení plochy přestavby** (plochy dle způsobu využití) | **hlavní způsob využití plochy** | **podmínky pro využití plochy** | **rozhodování o změnách podmíněno** |
|---|---|---|---|
| **P1** (OVk-1; OVk-2; DIs-1) | občanské vybavení dopravní infrastruktura | - hlavní dopravní napojená řešit z ulice Vitorazská v ploše DIs-1<br>- umožnit pěší napojení lokality po stávající lávce nad železnicí v severní části řešeného území<br>- plochy pro parkování vozidel vyvolané potřebou nového využití území musí být vyřešeny v rámci plochy OVk-1<br>- minimální podíl zeleně v celé ploše OVk-2 musí být nejméně 50 % (nezapočítávají se zpevněné plochy, včetně zatravňovací dlažby)<br>- respektovat všechny hodnoty území vymezené v kap. b) 2 této výrokové části<br>- respektovat všechny limity využití území, zejména limity vymezené v koordinačním výkresu | ANO ÚS |

### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen. V severovýchodní části řešeného území – v ploše OVk-2 - je požadavek na minimální podíl zeleně – 50 %.

## d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

### d) 1. koncepce dopravní infrastruktury

Plocha přestavby bude v jižní části napojena na stávající dopravní systém města. Pro toto napojení byla navržena plocha DIs-1 jako plocha dopravní infrastruktury – silniční.

S novým využitím území se předpokládají zvýšené požadavky na dopravu v klidu, proto byla stanovena podmínka vybudování parkovišť v ploše OVk-1, která nebude zatěžovat městský dopravní systém parkováním a odstavováním vozidel.

### d) 2. koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena. Plochy lze napojit na stávající technickou infrastrukturu za předpokladu rekonstrukce či stavebních úprav na dožívajících stavbách a zařízeních technické infrastruktury.

Z důvodu předpokládané kontaminace horninového prostředí nemohou být dešťové vody ze zpevněných ploch v ploše P1 přirozeně zasakovány.

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

Koncepce občanského vybavení náležejícího do veřejné infrastruktury není změnou dotčena.

Z hlediska občanského vybavení komerčního je možné v plochách OVk-1 a OVk-2 realizovat široké spektrum občanského vybavení.

### d) 4. koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je změnou rozšířena o možnost pěšího propojení plochy přestavby po stávající lávce ústící u železniční stanice České Velenice.

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

### e) 1. koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena. Plocha přestavby P1 navazuje na otevřenou krajinu s lesním komplexem v severní části správního území města. Provázanost urbanizovaného území s volnou krajinou je zajištěna požadavkem na minimální poměr zeleně 50 % v ploše OVk-2.

### e) 2. územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen.

### e) 3. prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

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

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi nejsou změnou navržena.

### e) 5. rekreace

Rekreace není změnou dotčena.

### e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

Dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčeno.

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

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

f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

# PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ

## OVk-1, OVk-2

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **občanské vybavení**

**Přípustné využití**

- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** *obecního významu*

**Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance) **pod podmínkou** že bude prokázáno splnění hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb

**Nepřípustné využití**

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytovny a svobodárny** – poskytující přechodné ubytování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

# PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ

## DIs-1

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **dopravní infrastruktura**

**Přípustné využití**

- **pozemní komunikace**
- **železniční dráhy**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

**Podmíněně přípustné využití**

- **technická infrastruktura *obecního významu*** - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

**Nepřípustné využití**

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

**Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny

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

### g) 1. veřejně prospěšné stavby

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

### g) 2. veřejně prospěšné opatření

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

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

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

### g) 4. plochy pro asanaci

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

## h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

### h) 1. veřejně prospěšné stavby

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

### h) 2. veřejné prostranství

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

## i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Respektovat podmínku zpracování územní studie při rozhodování o změnách v území v **ploše přestavby P1.**

Podmínky pro pořízení územní studie:

- řešit zejména umístění dopravní a technické infrastruktury včetně dopravního napojení celé lokality na městský systém;
- řešit střet navrhovaného využití plochy s hlukovým zatížením území (zejm. ze stávajícími zdroji hluku) a hluk ze související dopravy na příjezdových komunikacích;
- zajistit nepřekročení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech stávajících staveb;
- zajistit sanaci kontaminovaných ploch bývalých železničních opraven a strojíren;
- zajistit navržení veřejných prostranství kolem dominantních hodnot v území a stanovit podrobnější podmínky pro výstavbu s ohledem na výškovou hladinu a charakter stávající zástavby;
- řešit provázání lokality se zelení a navrhnout výsadby zejména vysokokmenných dřevin;
- zakomponovat stávající architektonické hodnoty do nově vzniklého areálu občanského vybavení.

Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti této změny územního plánu.

## k) vysvětlení používaných pojmů pro účely územního plánování

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

**Charakteristické znaky hodnot**
Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinotvorná, protierozní,... ).

**Obecní význam**

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

## I) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

| | |
|---|---|
| Počet listů (stránek) změny územního plánu obce | 5 (9) |
| Počet výkresů k ní připojené grafické části | 2 |

# odůvodnění změny č. 3 územního plánu obce České Velenice

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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


a) **postup při pořízení změny územního plánu** ..... 18

b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** ..... 20

*b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje* ..... 20

*b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem* ..... 21

*b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území* ..... 24

c) **vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území** . 24

d) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** ..... 25

e) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů** ..... 26

f) **vyhodnocení splnění požadavků zadání** ..... 27

g) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí** ..... 28

h) **stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona** ..... 31

i) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly** ..... 32

j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty** ..... 33

*j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území* ..... 33

*j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot* ..... 33

*j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce* ..... 34

*j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury* ..... 34

*j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny* ..... 35

*j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití* ..... 35

*j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* ..... 40

*j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo* ..... 40

*j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření* ..... 40

*j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv* ..... 40

*j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie* ..... 41

k) **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** ..... 41

l) **výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení** ..... 42

m) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa** ..... 42

n) **rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění** ..... 42

o) **vypořádání připomínek** ..... 42

p) **údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části** ..... 42

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

→ koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000

→ výkres širších vztahů v měřítku 1 : 15 000

## a) postup při pořízení změny územního plánu

Na svém zasedání dne 10. 02. 2016 rozhodlo zastupitelstvo města České Velenice svým usnesením č. 10/2016 o pořízení změny č. 3 územního plánu obce České Velenice (dále také jen „změna").

Pořizovatelem změny je dle rozhodnutí zastupitelstva města – Městský úřad České Velenice - který zajistil splnění kvalifikačních požadavků, pro výkon územně plánovací činnosti, dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Dále zastupitelstvo města svým usnesením určilo pana starostu Ing. Jaromíra Slívu, MBA, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení změny územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání změny. V souladu s § 47 odst. (2) stavebního zákona zaslal pořizovatel dopisem č. j.: 1162/16/SO ze dne 30. 03. 2016 návrh zadání změny dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Pořizovatel doručil návrh zadání změny též veřejnou vyhláškou, která byla na úřední desku vyvěšena dne 30. 03. 2016 a sejmuta 03. 05. 2016. Na základě výsledků projednání návrhu zadání změny pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravili návrh zadání změny. Zastupitelstvo města schválilo dle § 47 odst. 5 stavebního zákona upravené zadání změny na svém 11. zasedání dne 20. 06. 2016.

Projektantem změny je společnost UPLAN, s. r. o., se sídlem ve Vlastiboři 21, Soběslav 392 01.

Návrh změny byl zpracován na základě schváleného zadání změny.

Součástí projednávání návrhu změny č. 3 územního plánu obce České Velenice je také vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, jelikož dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí ve svém stanovisku k návrhu zadání požadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neobsahuje vyhodnocení vlivů na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast.

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny a vyhodnocení vlivů dle § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil dle § 50 odst. 3 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vystavení návrhu změny a vyhodnocení vlivů a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu změny pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje a sousední obce se konalo dne 13. 12. 2016 ve 12:30 hod na Městském úřadě České Velenice. Ze společného jednání byl pořízen písemný záznam, který je součástí spisového materiálu. Po skončení lhůty zasílání stanovisek zaslal pořizovatel dle § 50 odst. 5 stavebního zákona stanoviska a připomínky příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví vydal souhlasné stanovisko dne 27. 02. 2017 s č.j.: KUJCK 31508/2017OZZL/2

k posouzení vlivů provádění návrhu změny č. 3 územního plánu České Velenice na životní prostředí. Následně zaslal pořizovatel krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad zaslal dne 05. 04. 2017 pod č. j.: KUJCK 45372/2017 stanovisko v němž posoudil návrh územního plánu z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona. Jelikož toto stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, přistoupil pořizovatel k řízení o návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona.

Upravený a posouzený návrh změny územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny, dle § 52 odst. 1 stavebního zákona, veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu České Velenice dne 10. 04. 2017. Oznámení o zahájení řízení o návrhu změny územního plánu bylo dle § 52 odst. 1 stavebního zákona zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 16. 05. 2017 od 13:00 hod. v budově městského úřadu v Českých Velenicích. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam, který je součástí spisového materiálu.

Ve lhůtě pro podávání námitek a připomínek dle § 50 odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebyla podána žádná námitka ani připomínka a dotčený orgán neuplatnil žádné požadavky na úpravu návrhu územního plánu k částem řešení, které byly změněny od společného jednání.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona a připravili změnu územního plánu pro vydání v zastupitelstvu města.

Pořizovatel předložil Zastupitelstvu města České Velenice návrh na vydání změny územního plánu s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné změnu územního plánu schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

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

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

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

Dle dostupných informací a po prostudování PÚR není předpoklad, že koridor konvenční železniční dopravy TEN-T ŽD 4 – koridor Plzeň-Strakonice-České Budějovice-České Velenice–hranice ČR/Rakousko (-Wien), který je následně specifikován v zásadách územního rozvoje, bude změnou dotčen.

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

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Návrh změny územního plánu zejména:

- → ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- → zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- → brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- → předchází prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel;
- → vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek;
- → vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- → vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území;
- → vytváří v zastavěných územích a zastavitelných plochách podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;
- → nevymezuje zastavitelné plochy a nepodporuje umísťování veřejné infrastruktury v záplavových územích.

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

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR"), stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

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

- → vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;
- → minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF") a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL");
- → zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území.

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

- → upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- → zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, sportovních aktivit a rekreace s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku;
- → vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, jelikož zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

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

- → vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- → vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky

vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí;

→ vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;

→ vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovenou koncepcí zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí a umožňuje asanovat devastovaná území a odstraňovat staré ekologické zátěže v území.

Řešené území změny se **nedotýká žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy** republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu.

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

→ podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinuje ochranu přírodních hodnot se zájmy na rozvoj socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a rozvoj turistiky a cestovního ruchu;

→ nepřipouští nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií řeky Lužnice a dalších vodních ploch;

→ podporuje zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu.

Řešené území změny **nezasahují** žádné **rozvojové plochy a koridory mezinárodního a republikového** významu.

Řešené území změny **nezasahují** žádné **rozvojové plochy nadmístního významu,** jelikož rozvojová plocha nadmístního významu pro výrobu a skladování **KP33** pro rozšíření hospodářského parku České Velenice, je v ZÚR vymezena mimo řešené území změny.

Řešené území změny **nezasahují** žádné **plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu,** jelikož koridor veřejné dopravní infrastruktury **D15** Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, pro elektrizaci a případné úpravy trasy železnice a koridor veřejné dopravní infrastruktury **D84/1** Propojení silnice I/24 a B41 Jižní Čechy – Dolní Rakousko, pro nové silniční propojení silnic B41 a II/103, jsou v ZÚR vymezeny mimo řešené území změny.

Řešené území změny **nezasahují** žádné **plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu,** jelikož koridor veřejné technické infrastruktury **Ee4** VVN 110kV Suchdol nad Lužnicí – České Velenice, pro vybudování vedení VVN, včetně elektrické stanice, je v ZÚR vymezen mimo řešené území změny.

Řešené území změny **nezasahují** žádné **prvky územního systému ekologické stability** na nadregionální či regionální úrovni, jelikož regionální biokoridory **RBK 84** Žofinka – Slatina a **RBK 85** Slatina – st. hranice, jsou v ZÚR vymezeny mimo řešené území změny.

Řešené území změny **nezasahují** žádné vymezené **územní rezervy**, jelikož územní rezerva veřejné technické infrastruktury v oblasti zásobování plynem **Ep/J** VTL plynovod Nové Hrady – České Velenice, je v ZÚR vymezena mimo řešené území změny.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu:

→ respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
→ podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
→ při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:
→ vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
→ vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:
→ vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
→ podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu neboť rozvíjí informační systém cestovního ruchu, doprovodnou infrastrukturu a podporuje tvorbu produktů prodlužující sezónnost v regionu.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesopolní** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:
→ v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
→ podporovat retenční schopnost krajiny;
→ podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu;
→ rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompenzační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Soulad územně plánovací dokumentace města České Velenice s nadřazenou územně plánovací dokumentací není v této změně zajištěn, neboť se jedná o územní plán obce,

jehož platnost končí, dle § 188 odst. 1 stavebního zákona, k poslednímu prosinci roku 2020. Město České Velenice již rozhodlo o pořízení nového územního plánu dle „nového" stavebního zákona, kde již bude soulad s PÚR a ZÚR zajištěn.

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

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

Změna územního plánu v souhrnu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení města v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších územních vztahů, které jsou pro řešené území relevantní, jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

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

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

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

- → změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- → změna územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jelikož nenarušuje stávající koncepce vymezené v územním plánu a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- → při řešení návrhu změny územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
- → cílem změny územního plánu bylo ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a

archeologického dědictví, přitom ochránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu změny územního plánu naplňovány, neboť změna územního plánu:

- → zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- → nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost sídla a charakter správního území města;
- → prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- → stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- → stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury;
- → vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož zohledňuje všechny relevantní požadavky dotčených orgánů;
- → uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče;
- → v návrhu změny územního plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to posouzení vlivů koncepce změny na životní prostředí, které je součástí zpracovaného vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

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

Jelikož je změna aplikována na územní plán schvalovaný dle staré právní úpravy – zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích vyhlášek – vycházejí plochy vymezené ve změně z vyhlášky č. 501, které byly dále podrobněji členěny. Jedná se o plochy občanského vybavení – komerční; plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě

územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území" vztahující se pouze k samotné Praze. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byla použita pouze kapitola: vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, neboť změny v území v ploše přestavby P1 jsou podmíněny pořízením územní studie. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část výroku změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu a zobrazuje pouze řešená území, ve kterých dochází k dílčím změnám v území. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyl pro vyhotovení změny použit, jelikož změna územního plánu nevymezuje veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Dále nebyl použit výkres předpokládaných záborů půdního fondu, jelikož je řešené území vymezeno v rámci zastavěného území a nedochází k novým záborům ZPF ani PUPFL. Výkres širších vtahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje.

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

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání návrhu územního plánu, která byla respektována.

V termínu ke společnému jednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, která obsahovala požadavky na úpravu návrhu územního plánu:

- **Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje:**
  „Územní studie musí řešit případný střet navrhovaného využití plochy s hlukových zatížením území (zejména ze stávajících zdrojů hluku - blízkost vlakového nádraží) a dále hluk z plochy přestavby nesmí překračovat hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech stávajících staveb. Územní studie musí řešit zejména hluk ze související dopravy na příjezdových komunikacích k ploše přestavby."

  *Projektant doplnil kapitolu j) výrokové části změny o požadavky na respektování hygienických limitů při pořizování územní studie.*

- **Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí:**
  „V ploše přestavby P1 nelze souhlasit se vsakem srážkových vod ze zpevněných ploch, dokud nebude prokázáno, že to nebude mít vliv na šíření kontaminace. Srážkové vody ze zpevněných ploch je možno akumulovat a využívat nebo

retenovat a regulovaně odvádět.
Do podmínek pořízení územní studie v kap. j) musí být zahrnuty dostupné poznatky o kontaminaci areálu s uvedením nápravných opatření."
*Projektant upravil kapitolu d) výrokové části změny o nemožnost zasakovat dešťové vody na zpevněných plochách. Do kapitoly j) výrokové části změny byl doplněn požadavek na sanaci kontaminovaných ploch v areálu bývalých ŽOS.*

„Podle ust. § 7 zákona musí návrh změny č. 3 ÚP obce České Velenice v řešeném území zajistit ochranu stávajících dřevin před poškozováním a ničením. Dřevina rostoucí mimo les je podle ust. § 3 odst. 1 písm. í) strom či keř rostoucí jednotlivě i ve skupinách ve volné krajině i v sídelních útvarech na pozemcích mimo lesní půdní fond. Navazující územní studie (ÚS) by kromě návrhu čestní sítě a tras infrastruktury měla řešit především podrobné prostorové uspořádání území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Konkrétně by měla / musí řešit návrh veřejného prostranství v okolí stávajících dominant (vodárenské věže, kovárny a lávky), aby novou zástavbou nedocházelo k potlačení jejich dominantnosti. Dále by ÚS měla / musí regulovat výškovou hladinu zástavby tak, aby nedocházelo k pohledovému zaclonění dominant, stejně jako stanovit základní proporční limity zástavy tak, aby se nová zástavba nevymykala stávajícímu charakteru lokality."
*Projektant doplnil podmínky pro pořízení územní studie v kapitole j) výrokové části změny o nutnost návrhu veřejného prostranství kolem dominantních hodnot v území a podmínky na plošné a prostorové uspořádání nových staveb.*

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

Všechna uplatněná stanoviska jsou součástí spisového materiálu územního plánu, uloženého na obci.

V průběhu pořizování územního plánu nedošlo k řešení žádného rozporu.

## f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

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

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a ze zásad územního rozvoje byly splněny (viz kapitola b) tohoto odůvodnění).

Z požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci byl vyřešen problém: „řešit problém chátrajícího areálu bývalé ŽOS České Velenice" a „ochránit hodnotu bývalé vodárenské věže". Ostatní problémy se nedotýkají řešeného území změny a budou prověřeny v rámci zpracování nového územního plánu.

Změna prověřila lokalitu bývalého výrobního areálu ŽOS v Českých Velenicích a v rámci

řešení bylo navrženo nové využití území – občanské vybavení - které má za cíl zajistit podmínky pro ozdravení rozsáhlého brownfieldu.

Jako podklad pro zpracování návrhu změny byla použita studie projekčního atelieru Dvořák Architekti z října 2015.

V podmínkách využití území ploch občanského vybavení – komerční bylo vyloučeno umísťování ubytovacích zařízení typu ubytoven a svobodáren.

Všechny hodnoty území jsou v návrhu změny ochráněny v kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území a vymezeny v hlavním výkresu změny.

Koncepce veřejné technické a dopravní infrastruktury nebyla změnou dotčena. Pro napojení lokality na ulici Vitorazská, byla vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční.

Koncepce uspořádání krajiny nebyla změnou dotčena.

Územní rezervy nebyly v návrhu změny vymezeny.

V návrhu změny nebyly vymezeny veřejně prospěšné staveb, veřejně prospěšná opatření ani asanace, pro které je možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Rozhodování o změnách v území pro plochu přestavby P1 je podmíněno zpracováním územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, jelikož se jedná o rozsáhlé území, které je nutné komplexně posoudit zejména z dopravního hlediska a ve vtahu k podílu zeleně a retenční schopnosti území.

Návrh nebyl zpracován ve variantách.

Změna územního plánu je zpracována v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou č. 500 a vyhláškou č. 501.

Jelikož dotčený orgán ochrany životního prostředí ve svém stanovisku sdělil, že požaduje zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí, je vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území součástí návrhu změny územního plánu. Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neobsahuje vyhodnocení vlivů na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast.

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

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

vyhodnocení vyváženosti vztahu těchto tří pilířů.

Z provedeného hodnocení je zřejmé, že navržená změna ÚP se nejvíce dotýká hospodářského a sociálního pilíře méně pilíře environmentálního.

Změna č. 3 ÚP České Velenice byla vyhodnocena ve vztahu k jednotlivým ÚAP obce, které jsou stanoveny ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na většinu sledovaných jevů nemá Změna č. 3 vliv, netýká se jich (114 sledovaných jevů), na 4 sledované jevy má navržená Změna č. 3 pozitivní vliv (zastavěné území, plochy občanského vybavení, urbanistické hodnoty, CHOPAV), na sledovaný jev „plochy výroby" má změna vliv negativní.

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

Vliv změny ÚP na příznivé životní prostředí (environmentální pilíř)

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí nebyly identifikovány významné negativní vlivy navržené změny na životní prostředí a obyvatelstvo. Potenciální mírné negativní vlivy byly identifikovány na obyvatelstvo (především hluk, znečištěné ovzduší) a ovzduší a klima (navýšení emisí z dopravy).

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí nebyly identifikovány významné negativní sekundární, synergické a kumulativní vlivy. Mírné negativní ssk vlivy byly identifikovány u vlivů na obyvatelstvo a ovzduší. Negativní ssk vlivy lze zmírnit opatřeními navrženými v rámci předkládaného SEA hodnocení případně opatřeními navrženými v procesu EIA, v územním či stavebním řízení.

Z hlediska vyhodnocení vlivů na SWOT analýzu ÚAP nebylo identifikováno prohlubování hrozeb.

Byl identifikován možný podíl navrhované změny ÚP na slabých stránkách:

- Nárůst dopravy po nevhodných komunikacích a v nevhodných místech během uzavírek hlavních tahů
- Na území ORP (mimo obce s průtahy komunikací vyšších tříd) není problém s hlukovou zátěž
- Imisní limity látek znečišťujících ovzduší nejsou překračovány v žádné obci

Navržená změna posiluje následující silnou stránku:

- Vyšší podíl lesů a vodních ploch v porovnání s krajským průměrem

Navržená změna posiluje následující slabé stránky:

- Staré ekologické zátěže - zejména staré černé skládky
- Stále častější využívání nekvalitních pevných paliv pro lokální topeniště
- „Brownfields" a nevyužívané staré zemědělské areály
- Neúměrný tlak na expanzi zastavitelných ploch do volné krajiny

Navržená změna využívá identifikovanou příležitost:

- Ochrana a obnova přirozeného vodního režimu, revitalizace toků a vodních

ekosystémů

Celkově navržená změna ÚP přispěje k posílení environmentálního pilíře.

Vliv změny ÚP na příznivé sociální podmínky (sociální pilíř)

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

Navržená změna ÚP se nepodílí na prohlubování hrozeb SWOT analýzy ÚAP.

Navržená změna ÚP má pozitivní vliv na slabé stránky

- Neúplný sortiment poskytovaných služeb
- Absence atraktivnějších turistických cílů vzhledem k orientaci na turistický ruch

Navržená změna ÚP přispívá k dalšímu rozvoji následujících silných stránek území:

- Vzhledem ke krajské nezaměstnanosti je ORP v průměrných hodnotách
- Orientace regionu na turistický ruch a lázeňství

Navržená změna využívá identifikovanou příležitost:

- Dotaze pro zatraktivnění opomíjených částí sídel, panelových sídlišť apod.
- Zatraktivnění obce pro mladé rodiny s dětmi

Celkově lze navrženou změnu ÚP hodnotit pozitivně z hlediska sociálního pilíře.

Vliv změny ÚP na hospodářský rozvoj

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

Navržená změna ÚP má pozitivní vliv na slabé stránky

- Neúplný sortiment poskytovaných služeb
- Absence atraktivnějších turistických cílů vzhledem k orientaci na turistický ruch
- Absence možnosti pracovních podmínek v menších obcích
- Malá využívanost zemědělských areálů a „brownfields"

Navržená změna ÚP přispívá k dalšímu rozvoji následujících silných stránek území:

- Orientace regionu na turistický ruch a lázeňství

Navržená změna využívá identifikovanou příležitost:

- Zatraktivnění obce pro mladé rodiny s dětmi
- Rozvoj turistiky a cestovního ruchu ovlivní rozvoj celého terciérního sektoru
- Opětovné využití „brownfields

Celkově lze navrženou změnu ÚP hodnotit pozitivně z hlediska ekonomického pilíře.

Dále byl vyhodnocen přínos k naplňování priorit stanovených v PÚR ČR a ZÚR JČK. Změna č. 3 ÚP České Velenice není v rozporu s uvedenými koncepčními materiály. Předkládaná změna naplňuje 8 priorit PÚR ČR, 13 se nedotýká a u dvou není možno vliv stanovit. Priority ZÚR Jihočeského kraje pro zajištění příznivého životního prostředí nebudou Změnou č.3 ÚP Č. Velenice ovlivněny. Posíleny budou 2 priority pro hospodářský rozvoj kraje a všechny priority pro zajištění sociální soudržnosti kromě jedné, která se týká ochrany veřejného zdraví.

Shrnutí:

Z provedeného hodnocení VVURÚ vyplývá, že navrhovaná změna je možná s následujícími podmínkami:

- Do ploch zeleně ve Změně č. 3 ÚP České Velenice nezahrnovat zpevněné plochy včetně zatravňovací dlažby.
- V navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk. V případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku.
- Při přípravě a realizaci konkrétních záměrů zachovat v maximálně možné míře vzrostlé stromy.
- Při realizaci vlastního záměru nezasahovat do území mimo řešené plochy.
- Vodní plochy realizovat přirozeného charakteru.
- Dešťové vody v maximální míře zasakovat na řešených plochách.
- Při plánování záměru zohlednit podmínky ochrany CHOPAV Třeboňská pánev
- V případě zjištění kontaminace v areálu provést její odstranění.
- Při realizaci konkrétních aktivit zachovat cenné objekty - historická budova kovárny, vodárenská věž a lávka přes železnici.

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

Souhlasné stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 k návrhu změny č. 3 územního plánu České Velenice je vázáno na dodržení následujících požadavků:

1. při realizaci konkrétních aktivit zachovat cenné objekty – historická budova kovárny, vodárenská věž a lávka přes železnici;
2. zohlednit vyjádření vodoprávního úřadu MěÚ Třeboň a zahrnout do podmínek pořízení územní studie v kap. j) dostupné poznatky o kontaminaci stávajícího brownfieldu s uvedením nápravných opatření;
3. srážkové vody nezasakovat na zpevněných plochách dokud nebude prokázáno, že to nebude mít vliv na šíření kontaminace. U zpevněných ploch zvolit jiný způsob hospodaření se srážkovou vodou než je vsakování – je možné je akumulovat a využívat nebo retenovat a regulovaně odvádět;
4. zohlednit vyjádření orgánu ochrany přírody MěÚ Třeboň a v navazující územní studii řešit podrobné prostorové uspořádání území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – návrh veřejných prostranství v okolí stávajících dominant (kovárna, vodárenská věž a lávka přes železnici), aby novou zástavbou nedocházelo k potlačení jejich dominantnosti;
5. regulovat v navazující územní studii výškovou hladinu tak, aby nedocházelo k pohledovému zaclonění dominant a dále stanovit základní proporční limity zástavby tak, aby se nová zástavba nevymykala stávajícímu charakteru lokality;
6. do ploch zeleně nezahrnovat zpevněné plochy včetně zatravňovací dlažby;

7. při přípravě a realizaci konkrétních záměrů zajistit ochranu stávajících dřevin (vzrostlé stromy) před poškozováním a ničením;
8. v navazujících řízeních zajistit v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech dodržení hygienických limitů pro hluk;
9. v případě překračování hlukových limitů je nezbytné realizovat opatření ke snížení hluku;
10. při realizaci vlastního záměru nezasahovat do území mimo řešené plochy;
11. vodní plochy realizovat přirozeného charakteru;
12. dešťové vody v maximální míře zasakovat na řešených plochách;
13. při plánování záměru zohlednit podmínky ochrany CHOPAV Třeboňská pánev.

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

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona bylo zohledněno následně:

1. všechny zmiňované hodnoty budou ochráněny na základě kapitoly b)2 výrokové části změny;
2. podmínky plynoucí ze zjištěné kontaminace plochy byly zaneseny do kapitoly d)2 a j) výrokové části změny;
3. požadavky na odvádění srážkových vod byly zaneseny do kapitoly d)2 výrokové části změny;
4. požadavky na podrobné prostorové uspořádání území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – návrh veřejných prostranství v okolí stávajících dominant byly zaneseny do kapitoly j) výrokové části změny;
5. požadavky na regulaci výškové hladiny a stanovení proporčních limitů zástavby byly zaneseny do kapitoly j) výrokové části změny;
6. do kapitoly c)3 výrokové části změny byl doplněn požadavek na nezahrnutí zpevněných ploch a zatravňovací dlažby do minimálního podílu zeleně;
7. bude zajištěno v navazujících řízeních – nelze řešit v územně plánovací dokumentaci;
8. požadavek na zajištění hygienických limitů byl zanesen do kapitoly j) výrokové části změny;
9. požadavek na zajištění opatření ke snižování hluku byl zanesen do kapitoly j) výrokové části změny;
10. stavební záměr bude realizován v ploše přestavby P1, avšak technická a dopravní infrastruktura (jako vedení el. energie, kanalizace, vodovod, komunikace,...) může plochu přestavby překročit, neboť je to nutné z hlediska zajištění fungování území jako celku;

11. podmínku realizace vodních ploch přirozeného charakteru v celé ploše přestavby P1 není účelné stanovovat v této změně územního plánu, jelikož v rámci celého řešeného území (zejména již urbanizované části ploch OVk-1) není vyloučen vnik vodní plochy (bazén, kašna,...) která bude muset být zajištěna z hlediska průsaku vody do půdy, stavební záměr na vybudování vodního útvaru bude muset být posuzován jednotlivě až v rámci navazujících řízení;
12. dešťové vody s odkazem na požadavky ze stanoviska č. 2 a 3 (viz odst. výše) není vhodné zasakovat na ploše přestavby P1;
13. podmínky vycházející z CHOPAV Třeboňská pánev nejsou pro řešení návrhu změny určující a budou zohledněny až v navazujících řízeních.

# j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

## j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území nebylo změnou aktualizováno.

## j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území nebyla změnou dotčena. Změnou dojde ke změně využití území stávajícího brownfieldu ploch výroby a skladování (bývalé strojírny) na plochy občanského vybavení. Jelikož se jedná o rozsáhlou plochu, jsou v rámci změny vymezeny i plochy dopravní infrastruktury, na jejichž základě může dojít k plynulému a bezpečnému napojení lokality na dopravní systém města.

Aby mohlo město zajistit ochranu a rozvoj místních hodnot, musely být všechny hodnoty vyhledané pořizovatelem – uvedené ve schváleném zadání změny - popsány a zakotveny do výrokové část změny územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

## j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Areál bývalých železničních opraven v Českých Velenicích, s historií sahající až do období Rakouska-Uherska, byl opuštěn v roce 2014, kdy oficiálně skočil provoz opraven a strojíren a od té doby čeká na nové využití. Pro takto velkou plochu brownfieldu, která ještě není v havarijním stavu, je nutné najít racionální využití v krátkém časovém horizontu. Dle studie projekčního atelieru Dvořák Architekti z října 2015 by mohlo být nové využití území bývalého areálu ŽOS směřováno k rekreačním, sportovním a obchodním aktivitám, které by se snoubili v jednom velkém areálu zábavního parku. Projektant tedy navrhl celou lokalitu jako plochu přestavby P1 (lokalita je v zastavěném území) s využitím území občanského vybavení a plochou dopravní infrastruktury, která zajistí napojení celé lokality na dopravní systém města České Velenice.

Stavební záměr zábavního parku je možné realizovat v plochách občanského vybavení – komerční, které byly - s ohledem na přírodní prostředí severozápadní části lokality - rozděleny na dvě plochy: OVk-1 a OVk-2. Kdy plocha OVk-1 počítá s max. využitím stávajících staveb bývalého areálu ŽOS a zpevněných ploch ve prospěch zřízení parkovacích stání, a plocha OVk-2 má plnit funkci přírodního parku, kde je výhodné v maximální možné míře zachovat stávající zeleň, která bude zajišťovat nenucený přechod urbanizovaného území do volné krajiny, jenž se v této části správního území města vyznačuje vysokým poměrem lesních porostů - a v některých částech - i výskytem zvláště chráněných rostlin a živočichů. Při využívání obou ploch musí být respektovány všechny hodnoty území a všechny limity využití území, zejm. ty, které jsou zobrazeny v koordinačním výkresu.

Podmínky pro využití plochy přestavby byly stanoveny na základě charakteru území, krajinného rázu a všech limitům využití území. Plocha bude dopravně napojena ze stávající ulice Vitorazská, které již historicky umožňovala hlavní vstup do bývalého areálu ŽOS České Velenice. Pro zajištění kvalitního pěšího napojení lokality je podmínkou využití plochy zachování stávající lávky přes železnici v severní části řešeného území, což velice zefektivní spojení centra a hlavního dopravního uzlu (nádraží) s navrhovaným zábavním parkem. Aby nedocházelo k zatěžování dopravního systému odstavováním a parkováním osobních automobilů při ulici Vitorazská a dalšího přilehlého okolí, je nutné vybudovat parkoviště v ploše OVk-1. Přírodní charakter okrajové části sídla České Velenice musí být zachován s ohledem na zachování kvalitního životního prostředí, a proto byl stanoven minimální podíl zeleně v ploše OVk-2 – nejméně 50 %. Do podílu zeleně se však nezapočítávají zpevněné plochy ani zatravňovací dlažby.

## j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury není změnou výrazně dotčena. Základem je kvalitní bezpečné a dostatečně kapacitní napojení ploch občanského vybavení na stávající městkou dopravní síť. Toto napojení je možné realizovat v rámci plochy dopravní infrastruktury – silniční DIs-1, která byla vymezena v jižní části plochy přestavby P1 (např. kruhovou křižovatkou).

Nové využití lokality brownfieldu s sebou nese zvýšené požadavky na parkování vozidel, které bude nutné zajistit v rámci plochy občanského vybavení – komerční OVk-1. Není možné zatěžovat hlavní dopravní trasu – ulici Vitorazská – odstavováním a parkováním

vozidel.

Koncepce veřejné technické infrastruktury nebude změnou výrazně dotčena, jelikož dimenze na provoz výrobního areálu jsou v současné době vyhovující i pro navrhované využití občanské vybavenosti. Individuálně bude nutné rekonstruovat či dostavět některé stavby a zařízení technické infrastruktury (kanalizační síť, trafostanice, vodovodní řad, atp.), ale to bude provedeno až na základě podrobnější dokumentace, která bude reagovat na prostorové a plošné uspořádání jednotlivých staveb a ostatních zařízení. Při navrhování systému odvádění dešťových vod musí být přihlédnuto k evidované kontaminované lokalitě „ŽOS České Velenice" (ID 22711001) v Systému evidence kontaminovaných míst a navrhnout takové řešení, které neumožní pronikání možných kontaminovaných látek do horninového prostředí a následně do povrchových i podpovrchových vod.

Koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury není změnou dotčena. V plochách OV-1 a OV-2 lze umísťovat stavby a zařízení občanského vybavení, ať už se jedná o občanské vybavení komerční nebo občanské vybavení náležející do veřejné infrastruktury (viz odůvodnění ploch občanského vybavení v kapitole f).

Koncepce veřejných prostranství není změnou dotčena. Z hlediska veřejné přístupnosti je v rámci změny ochráněno pěší propojení po stávající lávce nad železnicí spojující areál bývalých ŽOŠ se severní městkou čtvrtí Českých Velenic.

## j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena. Plocha přestavby P1 navazuje na otevřenou krajinu s lesním komplexem v severní části správního území města. Provázanost urbanizovaného území s volnou krajinou je zajištěna požadavkem na minimální poměr zeleně 50 % v ploše OVk-2 – zde je uvažováno s přírodním zábavním parkem, kde by bylo velice výhodné zachovat již stávající vzrostlou zeleň.

## j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití

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

zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

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

**Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.** Jde o to, aby maximální hranice negativních vlivů, nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

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

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

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

funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ

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

**Přípustné využití:**

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

**veřejná prostranství** – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*
Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství urbanizovaného území, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**
Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do města.

**vodní útvary** – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)*
Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

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

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která

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

**Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb** *(§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)*
V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení, které může být zdrojem hluku nebo vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum, zábavní park, ...). Bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší hluková studie).

**Nepřípustné využití:**

**rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímaní komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který je v historických souvislostech těchto staveb prostý.

**ubytovny a svobodárny – poskytující přechodné ubytování** – (§ 2 písm. c) bod 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) Ze staveb ubytovacích zařízení jsou vyloučeny ubytovny a svobodárny, které svým charakterem neodpovídají navrhovanému využívání území. Proto byly vyloučeny z přípustného využití.

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství** – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*
V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce (zemědělství, výroba a skladování, ...), které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro volnočasové aktivity, sport a odpočinek (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

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

**Nepřípustné využití:**

Specifičtější podmínky pro prostorové uspořádání území a podmínky pro ochranu

krajinného rázu nebyly pro tyto plochy - vzhledem k charakteru území (výrobního brownfieldu) - stanoveny. Podrobnější podmínky budou vymezeny v územní studii, jejíž zpracování je podmíněno touto změnou územního plánu.

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

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

**Přípustné využití:**

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

**železniční dráhy** – *(§ 2 a § 3 zákona č. 266/1994 Sb.)*

**zastávky a čekárny** – pro veřejnou hromadnou dopravu

**veřejná prostranství** – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)* viz přípustné využití ploch občanského vybavení

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

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

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

**Podmíněně přípustné využití**

**technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití** – *(§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod města a rozvíjí technické zázemí a vybavenost města. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

**bydlení včetně staveb pro bydlení** – *(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

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

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

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

**Nepřípustné využití:**

Specifičtější podmínky pro prostorové uspořádání území a podmínky pro ochranu krajinného rázu nebyly pro tyto plochy - vzhledem k účelu vymezení plochy a charakteru stávající zástavby – stanoveny.

## j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně územního plánu vymezovány.

## j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezovány.

## j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

## j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv nebyly ve změně územního plánu vymezeny.

### j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V rámci řešení změny územního plánu byla vymezena jedna plocha přestavby – P1 – ve které jsou změny v území podmíněny zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v ploše P1, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití ploch občanského vybavení – komerčního a plochy dopravní infrastruktury - silniční, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Řešení územní studie může v případě dopravní a technické infrastruktury (jako vedení el. energie, kanalizace, vodovod, komunikace,...) plochu přestavby překročit.

Podmínky pro pořízení územní studie jsou vztaženy zejména k řešení dopravní a technické infrastruktury a vymezení ploch zeleně. V územní studii musí být zajištěny podmínky pro dodržení hygienických limitů v území. Musí být zajištěno hlukové zatížení území ze stávajících zdrojů hluku, jako je blízkost vlakového nádraží. Hluk z plochy přestavby nesmí překračovat hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech stávajících staveb. Územní studie musí řešit zejména hluk ze související dopravy na příjezdových komunikacích k ploše přestavby.
V územní studii musí být navrženo nápravné opatření (sanace) evidovaného kontaminovaného místa „ŽOS České Velenice", jelikož kontaminace je stanovena nad úroveň přípustných legislativních limitů. V území hrozí migrace kontaminovaných látek (ropných látek) horninovým prostředím a následné znečištění povrchových a podzemních vod, které se běžně v tomto případě můžou šířit ve vzdálenosti jednoho kilometru a více.
Vzhledem k existenci významných hodnot v území - jako je kovárna a vodárenská věž - musí být v územní studii v jejich bezprostředním okolí navrženo dostatečně kapacitní veřejné prostranství, aby nedocházelo k potlačení dominantnosti těchto hodnot. V území studii dále musí být stanoveny podrobnější plošné a prostorové podmínky pro umísťování nových staveb s ohledem na stávající výškovou hladinu a proporce stávající zástavby ve vazbě na krajinný ráz místa.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu obce, místních podmínek a znalosti poměrů v území, a je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti této změny územního plánu.

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

Řešení změny je založeno na opětovném využití zastavěného území – brownfieldu bývalého areálu ŽOS – a nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, které by vyvolávaly zábory pozemků půdního fondu.

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

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

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa není nutné zpracovávat, vzhledem k charakteru měněných částí.

## n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné námitky.

## o) vypořádání připomínek

K návrhu změny územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky dle § 50 a § 52 stavebního zákona.

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

| | |
|---|---|
| Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu | 14 (28) |
| Počet výkresů k němu připojené grafické části | 2 |

**Poučení :**

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

Přílohy:

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

MĚSTO 2 ČESKÉ VELENICE

"otisk úřední desky"

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| **Ing. Jaromír Slíva, MBA** | **Pavel Chabiniok** |
| starosta města | místostarosta města |

MĚSTO
ČESKÉ NEMĚNICE