



KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX00V1DBW

Váš dopis zn.: METR 18461/2019 ŠrLu
Ze dne: 17. 12. 2019
Naše č. j.: KUJCK 4707/2020
Sp. zn.: OZZL 147165/2019/jasif SO

Městský úřad Třeboň
Odbor územního plánování a staveb. řádu
Oddělení územního plánování
Palackého nám. 46/II
379 01 Třeboň

Vyřizuje: Ing. Jana Šiftová
Telefon: 386 720 734
E-mail: siftova@kraj-jihocesky.cz

Datum: 10. 1. 2020

STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce:

Návrh územního plánu Domanín

Předkladatel územního plánu:

Městský úřad Třeboň
Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň

Zpracovatel územního plánu:

P-atelier JH s.r.o. Petr Vlášek, Ing. Vlastimil Smítka,
Ing. Simona Āoupalíková
Nádražní 249/II, 377 01 Jindřichův Hradec

Zpracovatel vyhodnocení:

EIA SERVIS s.r.o.

U Malše 20
370 01 České Budějovice

Mgr. Pavla Dušková

(autorizace dle § 19 zákona č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, rozhodnutí MŽP č.j. 87741/ENV/15 ze dne 14.12.2015)

(osvědčení odborné způsobilosti pro oblast posuzování vlivů na veřejné zdraví dle § 19 zákona č. 100/2001Sb., č.j. 34758-OVZ-32.0-8.9.08, prodloužení osvědčení č. j. 47601-OVZ-32.0-22.5.13, č.j. MZDR 23934/2018-2/OVZ)

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

1. Návrh zadání územního plánu

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též „krajský úřad“), obdržel dne 12. června 2015, jako dotčený orgán podle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), návrh zadání územního plánu Domanín k uplatnění požadavků na obsah a rozsah územního plánu obce. Na základě předloženého návrhu zadání územního plánu Domanín neuplatnil krajský úřad dne 13. července 2015 požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Domanín na životní prostředí ve smyslu § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a to především z důvodu, že požadavky na pořízení územního plánu Domanín byly navrženy v rozsahu, který nepředpokládá kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona a bylo deklarováno, že bude zachována kompaktnost sídla Domanín, tzn. rozvojové směry nebudou vybíhat do volné zemědělské krajiny.

Krajský úřad obdržel dne 26. března 2017 žádost o aktualizaci stanoviska podle zákona. Návrh územního plánu Domanín byl rozšířen o záměr lázeňského komplexu Vrchy mezi rybníky Opatovický a Svět na ploše cca 80 ha. Krajský úřad konstatoval, že rozšířený návrh územního plánu Domanín (dále též „návrh ÚP“) stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti vzhledem k jejich umístění, velikosti i povaze a ve svém stanovisku ze dne 24. dubna 2018 požadoval vyhodnocení vlivů územního plánu Domanín na životní prostředí a veřejné zdraví.

2. Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel od Městského úřadu Třeboň dne 15. května 2018 oznámení místa a doby společného jednání o návrhu územního plánu Domanín a Vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně Vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí (dále též „Vyhodnocení SEA“). Společné jednání k návrhu územního plánu Domanín se konalo 12. června 2018.

Krajský úřad - orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasil ve stanovisku s návrhem územního plánu Domanín v zákonné lhůtě po společném jednání o návrhu územního plánu Domanín.

Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny nesouhlasilo s vymezením plochy VZ - 2 a VZ - 3 v návrhu Územního plánu obce Domanín.

Krajský úřad - Odbor kultury a památkové péče, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče vydalo stanovisko, že zastavitelné plochy Z2 a Z3 (rezidenční bydlení Br, občanské vybavení OV a veřejná zeleň Vz) požaduje z řešení návrhu vyloučit.

Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko nesouhlasila s návrhem územního plánu Domanín.

Negativní stanoviska dotčených orgánů a žádost pořizovatele o řešení rozporu METR 1886/2019 BrVe ze dne 7. 2. 2019 byla posouzena Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „MMR“), Ministerstvem kultury (dále jen „MK“) a Ministerstvem životního prostředí (dále jen „MŽP“). Tyto orgány poté řešení rozporu dohodly.

Krajský úřad obdržel dne 17. prosince 2019 Žádost o stanovisko k návrhu územního plánu Domanín dle § 50 odst. 5 stavebního zákona včetně kopií všech stanovisek, připomínek, konzultací a dohody.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Předmětem hodnocení vlivů na životní prostředí je Návrh územního plánu obce Domanín. Řešeny jsou především zastavitelné plochy a jedna plocha (poslední v tabulce) přestavby:

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z1 (Br-1, VP-1)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 3000 m² - rozhodování o změnách v území v ploše Z1 je podmíněno dohodou o parcelaci - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z2 (Br-2, VZ-1)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - v ploše Z2 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - změny v území v ploše Z2 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 - minimální podíl zeleně v ploše Br-2 bude 60 % - minimální podíl zeleně v ploše VZ-1 bude 90 %
Z3 (Br-3, Br-4, OV-1, OV-2, VP-2, VZ-2)	Vrchy	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - v ploše Z3 je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu - změny v území v ploše Z3 je možné povolovat až po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu lázeňského komplexu v zastavitelné ploše Z4 - minimální podíl zeleně v ploše Br-3 bude 60 % - minimální podíl zeleně v ploše Br-4 bude 60 % - minimální podíl zeleně v ploše VZ-2 bude 90 %
Z4 (Lk-1, VZ-3)	Vrchy	lázně	<ul style="list-style-type: none"> - rozhodování o změnách v území v ploše Z4 je podmíněno zpracováním územní studie - minimální podíl zeleně v ploše VZ-3 bude 90 % - minimální podíl zeleně v ploše Lk-1 bude 60 %
Z5 (Br-5, VZ-6)	severozápad Domanína	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - rozhodování o změnách v území v ploše Z5 je podmíněno zpracováním územní studie - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2500 m² - v ploše Br-5 musí být minimální podíl zeleně na stavebním pozemku 60 % - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše Z5 - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z6 (SO-1)	sever Domanína	nelze stanovit	<ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m² - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z7 (SO-2, VP-3)	sever Domanína	nelze stanovit	<ul style="list-style-type: none"> - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1200 m² - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace - v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše VP-3

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z8 (SO-3)	jihovýchod Domanína	nelze stanovit	- rozhodování o změnách v území v ploše Z8 je podmíněno zpracováním územní studie - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m ² - dopravní napojení bude zajištěno ze stávající místní komunikace
Z9 (Bv-1)	jih Domanína	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1000 m ² - dopravní napojení bude řešeno ze stávající místní komunikace
Z10 (VP-4)	jihozápad Domanína	veřejné prostranství	- nejsou stanoveny
Z11 (VZ-4)	sever Domanína	veřejná zeleň	- umožnit vybudování spojené stezky pro pěší a cyklisty z Domanína do Třeboně
Z12 (VZ-5)	východ Domanína	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny
Z13 (RO-1)	západně od Domanína	rozhledna	- architektonickou část projektové dokumentace stavby v ploše Z13 může vypracovávat pouze autorizovaný architekt
Z14 (DI-1)	Domanín - Vrchy	dopravní infrastruktura	- vybudovat komunikaci pro pěší a cyklisty v souběhu se silnicí II/155
P1 (Bv-2)	Vrchy	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše P1 je podmíněno zpracováním územní studie - v ploše Bv-2 musí být minimální podíl zeleně na stavebním pozemku 60 %

2 Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Zpracovatel Vyhodnocení SEA vyhodnotil zjištěné i předpokládané kladné a záporné vlivy posuzovaného návrhu změny na obyvatelstvo, lidské zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, flóru, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví a krajinu. Za nejvýznamnější charakteristiky životního prostředí, které mohou být změnou ÚP dotčeny, považuje krajinu a půdu.

Významná je skutečnost, že většina území obce Domanín spadá do CHKO a BR Třeboňsko, navržené KPZ Třeboňská rybníční krajina. Území je cenné především z hlediska krajinného rázu.

Na základě provedeného hodnocení byly identifikovány potenciálně významné negativní vlivy na krajinu (krajinný ráz) a biologickou rozmanitost, faunu a flóru. Ostatní negativní vlivy jsou na úrovni mírných negativních vlivů.

Oproti stávajícímu stavu životního prostředí v místě jsou možné negativní vlivy na biologickou rozmanitost, faunu, flóru (zastavení dosud volných ploch, vliv zvýšené návštěvnosti), půdu (zábory ZPF v III. a IV. třídě ochrany), vodu (navýšení čerpání vod a odpadních vod), krajinný ráz a hmotný majetek, kulturní památky (vliv nové zástavby). Negativní vlivy lze zmírnit dodržáním navržených opatření.

V rámci hodnocení vlivů na životní prostředí byly identifikovány možné mírné negativní synergické a kumulativní vlivy na půdu, vodu a krajinu. U vlivu na krajinný ráz s rizikem významného negativního vlivu. Na vlivech se podílí především navržené zastavitelné plochy v lokalitě Vrchy. Negativní synergické a kumulativní vlivy lze zmírnit opatřeními navrženými v rámci předkládaného SEA hodnocení případně opatřeními navrženými v procesu EIA, v územním či stavebním řízení.

Byly identifikovány pozitivní vlivy na obyvatele (zlepšení socioekonomických faktorů v obci).

Na záměr nového lázeňského komplexu v lokalitě Vrchy „Lavana“ vydalo MŽP výjimku z ochranných podmínek CHKO Třeboňsko pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín – Vrchy – 1. etapa dne 27.7.1999 č.j.100387/99-OOP/4680/99, ve kterém stanovuje podmínky pro realizaci lázeňského komplexu. Dále byl tento záměr hodnocen z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. Souhlasné stanovisko vydalo MŽP 8.12.2003 pod č.j. 5389/OIP/03.

Navržený ÚP přebírá většinu zastavitelných ploch ze stávajícího ÚP. Pouze mírně upravuje jejich rozlohu. Výjimkou jsou čtyři nově navržené plochy VP-4 (0,16 ha), VZ-2 (22,34 ha), VZ-4 (0,17 ha) a VZ-5 (0,13 ha). Jedná se však o plochy s přírodním charakterem, u kterých by na prvním místě měla být zeleň. Z ostatních ploch obsahuje návrh ÚP navýšení ploch bydlení o 4,54 ha, ploch občanského vybavení o 0,78 ha a ploch smíšených obytných o 0,51 ha oproti stávajícímu ÚP. Je zřejmé, že i bez schválení nového ÚP bude probíhat rozvoj obce v již vytyčeném směru s orientací na lázeňství a bydlení.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí. Doporučená opatření pro zmírnění negativních vlivů jsou definována z důvodů ochrany jednotlivých složek životního prostředí.

Koncepční opatření

- U ploch veřejné zeleně (VZ) stanovit u objektů přípustného využití (veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů apod. a dále drobná architektura, veřejně přístupná hřiště) max. rozsah jednotlivých objektů (zpevněných ploch).
- U ploch veřejné zeleně navazující na rybník Svět (VZ-1, VZ-2) ve vzdálenosti min. 100 m od rybníka umísťovat pouze stavební objekty typu drobná sakrální architektura a komunikace pro pěší a cyklisty.
- U ploch pro občanskou vybavenost do podmínek prostorového uspořádání zařadit požadavek „stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkrovní“.

Projektová opatření

- 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 záměru cyklostezky na ploše DI-1 zachovat v maximálně možné míře vzrostlé stromy, nezasahovat do území mimo řešenou plochu. Speciální pozornost věnovat území mezi Opatovickým rybníkem a rybníkem Svět.
- Dešťové vody v maximální míře akumulovat nebo zasakovat na řešených plochách.
- Při plánování záměrů zohlednit podmínky ochrany CHOPAV Třeboňská pánev.
- V případě odkrytí archeologických nálezů nález ohlásit příslušnému orgánu památkové péče a v případě požadavku umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

4. Varianty z hlediska vlivů na životní prostředí

Návrh územního plánu Domanín je zpracován invariantně.

IV. STANOVISKO

Krajský úřad jako příslušný orgán podle § 20 a § 22 písm. e) zákona v y d á v á, ve smyslu ustanovení § 10i zákona a podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO:

k posouzení vlivů provádění

návrhu územního plánu Domanín na životní prostředí

Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Domanín se vydává při dodržení následujících požadavků dle dohodnutého řešení rozporu mezi MMR, MK a MŽP:

- 1) V upraveném návrhu ÚP Domanín pro řízení o návrhu (veřejné projednání) mohou být vymezeny plochy, v rozsahu ploch VZ-1 a VZ-2 vymezených v návrhu ÚP Domanín, jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, umožní výsadbu krajinné a ochranné zeleně, umístění staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury, prvků drobné a krajinné architektury (např. altánky, posezení, vodní prvky, malá dětská hřiště, aleje, informační tabule apod.), a vyloučí umístění staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše a umístění dalších z pohledu ochrany krajiny nevhodných staveb a zařízení (např. chaty, stavební buňky, mobilní domy, obytné přívěsy apod.)
- 2) Plochy VZ-3 a Z-4 mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.
- 3) Plochy Br-2, Br-3, Br-4, VP-2, OV-1 a OV-2 rovněž mohou zůstat vymezeny v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v návrhu nového ÚP Domanín pro společné jednání včetně stanovené regulace.
- 4) Pro plochy Z2 a Z3 bude do zadání regulačního plánu doplněn požadavek na vymezení ploch veřejné zeleně minimálně v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v současně platném Územním plánu obce Domanín.
- 5) Návrh nového ÚP Domanín převezme a zpřesní z návrhu urbanistické koncepce stávajícího platného Územního plánu obce Domanín podmínky etapizace v lokalitě Vrchy (budou stanoveny minimálně 4 etapy včetně podmínky jejich vzájemné provázanosti).

AD 1

Plochy VZ-1 a VZ-2 jsou v návrhu ÚP Domanín vymezeny jako součást ploch Z2 a Z3, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu a rovněž v rámci etapizace (v souladu s platným územním plánem) je využitelnost ploch Z2 a Z3 podmíněna vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní, na jejichž výstavbu bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby.

Obě plochy byly vymezeny jako plochy veřejné zeleně, tedy jako plochy, které by nebyly součástí ZPF. S tímto vymezením nesouhlasil KU ŽP, s poukazem na nadměrný a dostatečně neodůvodněný zábor ZPF.

KÚ PP nesouhlasil s vymezením těchto ploch z důvodu obavy z nedostatečné ochrany národní kulturní památky (dále jen „NKP“) Zámek Třeboň včetně Schwarzenberské pohřební kaple s parkem, NKP Rožmberská rybníční soustava a ochranného pásma městské památkové rezervace Třeboň.

Po dlouhé diskusi a zvážení všech okolností dospěly strany dohody k závěru, že rozpor lze řešit tak, že plochy VZ-1 a VZ-2 budou vymezeny jako plochy, jejichž způsob využití umožní ponechání půdy v rámci ZPF, čímž bude zohledněn veřejný zájem hájený KÚ ŽP.

Připuštění umožnění výsadby krajinné a ochranné zeleně, umístování staveb komunikací pro pěší a cyklisty, podzemních staveb technické infrastruktury a prvků drobné a krajinné architektury umožní realizaci staveb, které budou mít na tvorbu krajiny a ochranu památkových hodnot v území pozitivní vliv. Vyloučení umístování staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb uvedených výše zajistí ochranu veřejných zájmů hájených KÚ PP tj. toto vyloučení je z důvodů veřejného zájmu na ochraně ZPF a veřejného zájmu na ochraně NKP Zámek Třeboň (včetně Schwarzenberské pohřební kaple s parkem), připravované NKP Rožmberská rybníční soustava a ochranného pásma městské památkové rezervace Třeboň. Regulace navrhovaná v daných plochách nebude mít zásadní vliv na předpokládaný rozvoj obce.

AD 2

Plochy VZ-3 a Z4 jsou plochy, které byly takto vymezeny již v platném Územním plánu obce Domanín a jsou

limitovány pravomocnými rozhodnutími o umístění stavby a odnětí ze ZPF.

V této souvislosti strany dohody zvažovaly, zda byly naplněny podmínky § 4 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména zda se změnilly podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno (např. změna právního předpisu), a dospěly ke shodě, že takovou změnu podmínek nelze jednoznačně doložit.

V zájmu zajištění právní kontinuity a práv nabytých v dobré víře (vydáno územní rozhodnutí) a s ohledem na možnost uplatnění požadavků na náhradu za změnu v území (§ 102 stavebního zákona), dospěly strany dohody k závěru, že plochy VZ-3 a Z4 budou v návrhu ÚP Domanín vymezeny dle návrhu pro společné jednání.

AD 3

Plochy Br-2, Br-3, Br-4, OV-1 a OV-2 jsou plochy, které byly v obdobné podobě vymezeny již v platném územním plánu obce a v návrhu ÚP Domanín jsou vymezeny jako součást ploch Z2 a Z3, jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu a rovněž v rámci etapizace (v souladu s platným územním plánem) je využitelnost ploch Z2 a Z3 podmíněna vydáním kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní, na jejichž výstavbu bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby. Zadání regulačního plánu bude respektovat bod 4 a 5 výrokové části dohody, čímž bude zajištěna kontinuita již v minulosti stanovených podmínek pro využití území.

Nesouhlas s jejich vymezením opírají dotčené orgány o argument, že se jedná o plochy naddimenzované, odtržené od jádra obce Domanín a v případě, že by došlo k uvolnění výstavby na těchto plochách, měla by negativní vliv na jimi hájené veřejné zájmy.

Nesouhlas s vymezením ploch Z2 a Z3 opírají KP ŽP a AOPK o skutečnost, že v době, kdy byla z jejich strany vydána příslušná rozhodnutí či souhlasná stanoviska, byla jiná skutková situace a jiný náhled na předmět ochrany jimi hájený (viz např. nově schválený Plán péče o CHKO Třeboňsko na období 2018-2027).

Rovněž v tomto případě strany dohody zvažovaly, zda byly naplněny podmínky § 4 odst. 4 stavebního zákona, tedy zejména zda se změnilly podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno (např. změna právního předpisu), a dospěly ke shodě, že takovou změnu podmínek nelze doložit.

V zájmu zajištění právní kontinuity a legitimního očekávání a s ohledem na možnost uplatnění požadavků na náhradu za změnu v území (§ 102 stavebního zákona), dospěly strany dohody k závěru, že plochy Br-3, Br-4, OV-1 a OV-2 budou v návrhu ÚP Domanín vymezeny v podobě ke společnému jednání. V této souvislosti bylo též zvažováno, zda u těchto ploch uplynula pětiletá lhůta ve smyslu § 102 odst. 3 věta první stavebního zákona, která by znemožnila uplatňovat náhradu podle § 102 odst. 2 stavebního zákona. Při této úvaze dospěly strany dohody k závěru, že tyto plochy jsou již dnes podmíněny etapizací, která neumožňuje tyto plochy zastavět do doby vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu Lázní. Z tohoto důvodu výše uvedená pětiletá lhůta začne běžet až od okamžiku, kdy bude reálně možné danou plochu zastavět.

AD 4

Stávající platný Územní plán obce Domanín byl zpracován v přílišné podrobnosti, kterou však nově navržený ÚP Domanín dle současné legislativy již obsahovat nemůže. Z toho důvodu byly vypuštěny plochy veřejné zeleně č. 42, 49, 52, 57 a 61 bez náhrady s tím, že využití ploch bude prověřeno v regulačním plánu. Z tohoto důvodu je nezbytné doplnění zadání regulačního plánu o požadavek na vymezení minimálně stejné plochy veřejné zeleně, který směřuje k naplnění podstaty § 25 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, kdy je možné využívat území CHKO pouze způsobem, který udržuje, případně zlepšuje přírodní stav tohoto území, a tak, aby byly zachovány a vytvářeny jeho optimální ekologické funkce.

AD 5

Jednou ze zásadních podmínek udělení výjimky ze zákona o ochraně přírody a krajiny bylo stanovení vazby nově vzniklého sídelního útvaru nejprve na dokončení výstavby lázeňského komplexu. Platná výjimka ze základních ochranných podmínek CHKO, resp. zákazu uvedeného v § 26 zákona o ochraně přírody a krajiny byla udělena pro výstavbu nového sídelního útvaru Domanín - Vrchy pro I. etapu záměru, kdy využívání zastavitelných ploch západně od silnice 11/155 je možné až po realizaci I. etapy, přičemž je nezbytná etapizace vycházející z principu přednostního doplňování zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s komunikací. *Ve stávajícím platném Územního plánu obce Domanín je v návrhu urbanistické koncepce uvedeno „Rozvojové plochy v lokalitě Vrchy jsou podmíněny výstavbou lázní, které tvoří I. etapu, II. až IV. etapa výstavby bude povolena až následně po realizaci lázní - tj po kolaudaci hlavního lázeňského objektu, do vyhlášení lázeňského území a po vydání výjimky MŽP. Výstavbu ve II. a III. etapě je možno zahájit současně. Následující etapa - bude povolena po vyčerpání cca 60% ploch předchozí etapy. "*

Dohoda, s přihlédnutím k platné výše uvedené výjimce, požaduje, aby výše uvedená etapizace byla i v novém územním plánu zachována minimálně ve stejném rozsahu. Dále předpokládá, že bude pro plochy Z2 a Z3 etapizace navržena tak, aby docházelo k zastavování západně od silnice II/155 přednostně doplňováním

zastavitelných ploch v prolukách, zahrádkářských koloniích a v kontaktu s pozemní komunikací. Účelem je, aby bylo zabráněno živelné výstavbě příměstského satelitu. Přírodně a krajinářsky hodnotné území by mělo být využito pro účely zástavby jen v míře nezbytně nutné. Z tohoto důvodu může být stanoveno více etap (více než 4) postupného využívání zastavitelných ploch. Podmínkou rozvoje výše uvedených ploch musí být povolení užívání hlavního lázeňského objektu v ploše Z4, a to včetně řešení vzájemné provázanosti jednotlivých etap (následující etapa bude povolena po vyčerpání cca 60% ploch předchozí etapy).

Zároveň krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona., podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Dále je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h zákona.

Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a nelze se proti němu odvolat a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Ing. Zdeněk Klimeš
vedoucí odboru