



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Na základě ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, v platném znění, který zavádí tzv. přechodné období do 30.6.2024 včetně, kdy se ve věcech územního plánování postupuje podle dosavadní právní úpravy, a dále dle ustanovení § 55b odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání námitek dotčených vlastníků uplatněných k **návru změny č. 1 územního plánu Frymburk pro veřejné řízení.**

Číslo / dotčený vlastník / č.j. / datum Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
01 / Net4Gas / 11709/23/OVP/N / 16.11.2023 NEZASAHOJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o. V další korespondenci uvádějte vždy číslo našeho vyjádření.	VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu dokumentace. Nejedná se o námitku v pravém slova smyslu, jde pouze o odborné vyjádření oprávněného investora, kde se konstatuje, že do řešeného území změny č. 1 územního plánu Frymburk nezasahují bezpečnostní pásma VTL plynovodu a ochranná pásma telekomunikačního vedení ve správě tohoto konkrétního oprávněného investora.
02 / Povodí Vltavy / PVL-84467/2023/140 / 20.12.2024 Dne 14.11.2023 jste nám předložili oznámení o projednání návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk, který pořizuje Úřad městyse Frymburk, zpracovatel: Studio MAP s.r.o., Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová. Zájmové území se nachází dle Plánu dílčího povodí Horní Vltavy ve vodním útvaru „Nádrž Lipno I na toku Vltava“ – ID útvaru povrchových vod HVL 0105, kategorie VÚ jezero. Ekologický potenciál tohoto vodního útvaru je klasifikován jako zničený. Mezi nevyhovující ukazatele patří fosfor celkový a fytoplankton. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Horní Vltava, podle ustanovení § 54 odst.1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce vodních toků podle ustanovení § 48 odst. 1 a 2 citovaného zákona, máme k návrhu územního plánu tyto připomínky: Zneškodňování splaškových odpadních vod požadujeme řešit na centrální ČOV s účinným odstraňováním fosforu z odpadních vod. Z důvodu zajištění principiální plošné ochrany kvality vody v nádrži před difúzním znečištěním ze splaškových odpadních vod a zachování koupacích oblastí je nutné řešit centrální zneškodňování splaškových vod souběžně s výstavbou objektů v zastavitelných plochách.	VYHOVĚT Do výrokové části změny bude doplněno přesně dle požadavků oprávněného investora následující: „Zneškodňování splaškových odpadních vod je nutné řešit odváděním na centrální ČOV s účinným odstraňováním fosforu z odpadních vod. Z důvodu zajištění principiální plošné ochrany kvality vody v nádrži před difúzním znečištěním ze splaškových odpadních vod a zachování koupacích oblastí je nutné řešit centrální zneškodňování splaškových vod souběžně s výstavbou objektů v zastavitelných plochách.“. Pořizovatel se plně připojuje k požadavku Povodí Vltavy, aby všechny nové zastavitelné plochy byly podmíněny pro svoji realizaci řešením odvádění splaškových vod v nich v budoucnu produkovaných systémem centrální zneškodňování splaškových vod, a to souběžně s výstavbou objektů v zastavitelných plochách. Pro čistotu vody v Lipenské přehradní nádrži je toto opatření nezbytné.

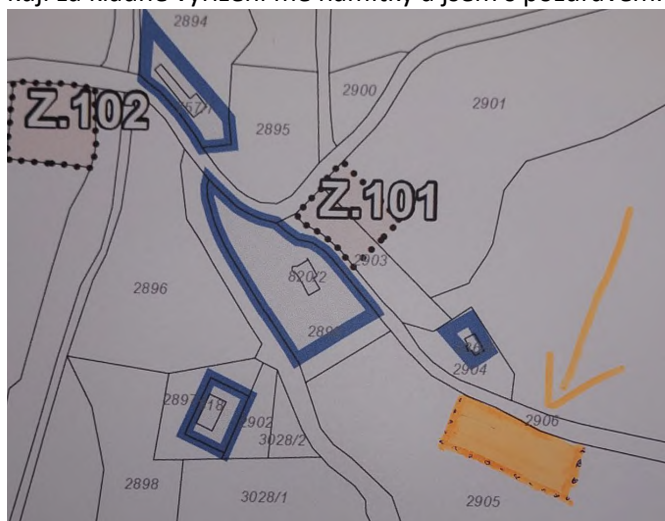


ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

03 / [REDACTED] / 22.12.2023

Jako spoluvlastník parcely č. 2905 v k. ú. Frymburk podávám námitku proti označení pozemku jako plochy AU, tedy zemědělské všeobecné. Požaduji, aby se plocha AU v horní části pozemku změnila na plochu zastavitelnou, tedy plochy smíšené, obytné, venkovské. Tak, jak se plocha změnila nyní u Z.101 a Z.102. Je to ten samý případ a já toto už několikrát u Městysu Frymburk navrhoval. Stručně odůvodnění: Tato část Frymburku vybízí k oživení pár domy vesnického typu. Protože je to nyní možné u mých sousedů, myslím, že by to bylo vhodné i u našeho pozemku p.č. 2905, viz příloha: doklad I. Děkuji za kladné vyřízení mé námitky a jsem s pozdravem.



NEVYHOVĚT

Návrh na doplnění zastavitelných ploch je situován do volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území nebo jiné již vymezené zastavitelné plochy. Stávající územní plán Frymburk již nyní vymezuje dostatek ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod přidávat další zastavitelnou plochu s touto funkcí. Navíc, na základě negativního stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu budou některé lokality, konkrétně Z.23, Z.24 o výměře 1,52 ha, naopak z návrhu změny pro vydání vypouštěny, a to v případě, kdy tyto plochy již byly vymezeny v platném územním plánu jako územní rezervy. Stejně tak bude vypuštěna doplňovaná plocha Z.99. Bylo by tedy velmi neproporční a nevyvážené, kdyby plochy již vymezené jako územní rezervy nebo plochy zahrnuté do návrhu změny pro veřejné řízení byly vypouštěny, a naopak po veřejném řízení byly jiné plochy na základě uplatněných námitek doplňovány.

04 / 1. jihočeská zemědělská A s.r.o. / 18.12.2023

Žádáme Zastupitelstvo městysu Frymburk o zahrnutí části pozemku parc. č. 2756 v k.ú. Frymburk do plochy výroba, sklady zemědělské. Podnět k zapracování již byl městysu zaslán v měsíci srpnu 2023, bohužel v době, kdy nebylo možné podněty, připomínky podávat, proto tak činíme nyní v zákonné lhůtě.



NEVYHOVĚT

Jednalo by se o nový zábor zemědělského půdního fondu na úkor volné krajiny. I z předloženého textu a formy námitky je patrné, že žadatel ještě stále nemá ucelenou představu o tom, kde by chtěl zemědělskou výrobu a skladování přesně situovat. Bylo by tedy rozhodně vhodnější, kdyby žadatel si nejprve ujasnil, kterou lokalitu preferuje, zde si případně i předjednal možný souhlas orgánů ochrany životního prostředí a krajiny a teprve poté uplatnit samostatnou žádost o změnu územního plánu Frymburk. Pořizovatel v obecné rovině souhlasí s prvním, nevariantním umístěním plochy výroby zemědělské a lesnické. Nicméně je nutné tento záměr specifikovat a případně řešit samostatnou změnou územního plánu.

05 / SOHORS spol. s.r.o. / 18.12.2023

NEVYHOVĚT



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

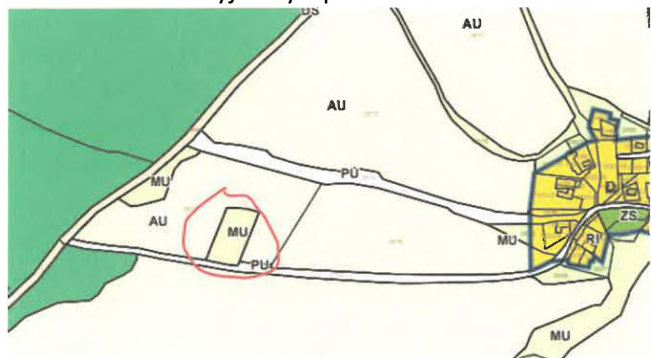
Náměstí 78, 382 79 Frymburk

Žádáme Zastupitelstvo městyse Frymburk o zahrnutí vhodné části pozemku parc. č. 2834 v k.ú. Frymburk do plochy výroba, sklady zemědělské či do plochy agro-farma. Podnět k zapracování již byl městysu zaslán v měsíci srpnu 2023, bohužel v době, kdy nebylo možné podněty, připomínky podávat, proto tak činíme nyní v zákonné lhůtě.

Jednalo by se o nový zábor zemědělského půdního fondu na úkor volné krajiny. Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Pozemek je sice na III. TO ZPF, jeho vymezení jako zastavitelné plochy pro agrofarmu by tedy nebylo v rozporu s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ale pořizovatel je přesvědčen, že by zde jednalo o tak výrazný zásah do volné krajiny, že zde není objektivní důvod námitce vyhovět a navrhovat exploataci volné krajiny na úkor antropogenního využití, byť je deklarováno využití pro agrofarmu, tady funkce zemědělské výroby.

06 / ██████████ / 22.11.2023

Na základě mé žádosti, která byla podána 9.12.2021, při kterém jsem neobdržela žádné vyrozumění a bohužel ani v druhém návrhu územního plánu městyse Frymburk změna č. 1 nebyl tento návrh komentován, znovu podávám žádost, aby pozemek s parcelním číslem 2729 byl v územním plánu promítnut a došlo k umožnění požadované stavby na tomto pozemku. V současné době je tento pozemek zařazen do kategorie MU všeobecně smíšené nezastavitelného území (obr. č. 1). Pozemek je už od roku 1998 vyjmutý z půdního fondu.



V současné době pozemek využívám jako zahradu a máme zde vysázené ovocné stromy, retenční nádrž. V místě původní stavby bychom postavili soběstačný dům (velikost domu cca 110 m² + stodola pro drobné zvířectvo). Stavba by byla koncepčně řešena, tak aby připomínala chalupu a byla v souladu s krajinou. Proto žádáme o změnu, která nám tento záměr umožní. Důvodů, proč je pozemek vhodný je několik: 1) pozemek byl součástí Svatoninovy Lhoty, kde historicky tvořil zastavěné území (obr. 2). Nejedná se tedy o nově vzniklý prvek v krajině; (2) je v blízkosti obce Svatoninovy Lhoty, tudíž je zde jak zajištěná dopravní infrastruktura a není nutné zde budovat/zajišťovat údržbu cesty; (3) je zde i dostupná technická infrastruktura v podobě vlastní stávající

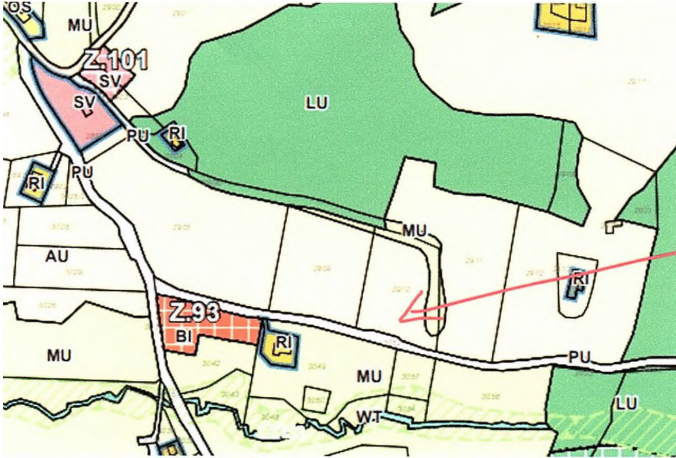
NEVYHOVĚT

Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Pozemek je sice mimo zemědělský půdní fond, jeho vymezení jako zastavitelné plochy by tedy nebylo v rozporu s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nicméně pořizovatel je zde přesvědčen, že by zde jednalo o poměrně výrazný zásah do volné krajiny, a není zde tedy objektivní důvod námitce vyhovět. Výsadbě ovocných stromů a případně realizaci malé retenční nádrže nebrání ani současná podoba územního plánu Frymburk. Stávající územní plán Frymburk již nyní vymezuje dostatek ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod přidávat další zastavitelnou plochu s touto funkcí. Navíc, na základě negativního stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu budou některé lokality, konkrétně Z.23, Z.24 o výměře 1,52 ha, naopak z návrhu změny pro vydání vypouštěny, a to v případě, kdy tyto plochy již byly vymezeny v platném územním plánu jako územní rezervy. Stejně tak bude vypuštěna doplňovaná plocha Z.99. Bylo by tedy velmi neproporční a nevyvážené, kdyby plochy již vymezené jako územní rezervy nebo plochy zahrnuté do návrhu změny pro veřejné řízení byly vypouštěny, a naopak po veřejném řízení byly jiné plochy na základě uplatněných námitek doplňovány.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

<p>studny (vydatný pramen) a pozemek slouží, jako zahrada, na které se mimo jiné nachází i tůň zadržující vodu v krajině.</p>	
<p>07 / ██████████ / 22.11.2023 Podávám žádost o změnu ve změně č. 1 územním plánu městyse Frymburk, a to týkající se pozemku v katastrálním území městyse Frymburk s parcelním číslem 2910. V současné době je tento pozemek zařazen do kategorie AU - zemědělské všeobecné (obr. 1).</p>  <p>Pozemek je v linii s pozemky, kde jsou stavby umístěné, anebo povolené. Žádáme proto o změnu v územní plánu a povolení pro objekt, který by umožnil jak trvalé bydlení, anebo rekreační činnost v podobě chaty. Dalším důvodem je zde i přítomná, dopravní infrastruktura v podobě obecní veřejné pozemní komunikace a také i technická infrastruktura v podobě nadzemního vedení NN.</p>	<p>NEVYHOVĚT Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu, ale je začleněn až na V. TO ZPF, jeho vymezení jako zastavitelné plochy pro agrofarmu by tedy nebylo v rozporu s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nicméně pořizovatel je zde přesvědčen, že by zde jednalo o jednoznačně výrazný zásah do volné krajiny, a není zde tedy objektivní důvod námitce vyhovět. Stávající územní plán Frymburk již nyní vymezuje dostatek ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod přidávat další zastavitelnou plochu s touto funkcí. Navíc, na základě negativního stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu budou některé lokality, konkrétně Z.23, Z.24 o výměře 1,52 ha, naopak z návrhu změny pro vydání vypouštěny, a to v případě, kdy tyto plochy již byly vymezeny v platném územním plánu jako územní rezervy. Stejně tak bude vypuštěna doplňovaná plocha Z.99. Bylo by tedy velmi neproporční a nevyvážené, kdyby plochy již vymezené jako územní rezervy nebo plochy zahrnuté do návrhu změny pro veřejné řízení byly vypouštěny, a naopak po veřejném řízení byly jiné plochy na základě uplatněných námitek doplňovány.</p>
<p>08 / ██████████ / 22.11.2023 Podávám žádost o změnu ve změně č. 1 územním plánu městyse Frymburk, a to týkající se pozemku v katastrálním území městyse Frymburk s parcelním číslem 2910. V současné době je tento pozemek zařazen do kategorie AU - zemědělské všeobecné (obr. 1). Jedná se o identickou námitku jako v případě předchozí námitky č. 07.</p>	<p>NEVYHOVĚT Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Jedná se o identickou námitku jako v případě předchozí námitky č. 07. Stejně je také odůvodnění, proč se navrhuje nevyhovět této námitce.</p>
<p>09 / ██████████ / 20.11.2023 Žádám o změnu způsobu využití pozemku č. 2729 dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., na druh zastavěná plocha a nádvoří. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, příloha Technické podrobnosti pro správu katastru: „V části 2. Způsob využití pozemků, pod kódem 13 definuje zbořeniště jako pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou. V části 1. pod kódem 13 výše uvedené přílohy katastrální vyhlášky, ve které je řešen druh</p>	<p>NEVYHOVĚT P.p.č. 2729 v k.ú. Frymburk bude vymezen i nadále bude ponechán v rámci funkčního využití „MU“ plochy smíšené nezastavěného území – všeobecné. Pořizovatel akceptuje současný výklad odvozený od judikátu, že plochy vymezené v KN jako zbořeniště mají být do územního plánu přepisovány jako součást zastavěného území, nikoliv jako součást neurbanizovaných ploch. Navíc p.p.č. 2729 není vymezen jako zbořeniště, ale jako jiná plocha, ostatní plocha, a na toto se zmíněný judikát ani odborný výklad krajského úřadu nevztahuje.</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

pozemku, se zbořeniště řadí do pozemku s druhem zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku je zbořeniště zemědělského statku. Přikládám starou fotografii viz níže.“



Není zde také žádný právní nárok na to, aby tato plocha byla vymezena jako plocha smíšená obytná nebo jako plochy vesnického bydlení. Požadavku tedy nebude vyhověno, kdy vyhovění v tom smyslu, že p.p.č. 2729 by byl vymezen jako součást zastavěného území, ale zároveň vymezen z hlediska funkčního jako plocha smíšená nezastavěného území neumožňující v podstatě jakoukoliv výstavbu, postrádá elementární racionalitu.

10 / [REDACTED] / 20.11.2023

Požaduji o změnu zařazení pozemku 3057 do kategorie, která umožní stavbu pro trvalé nebo rekreační využití. Pozemek parc. č. 3057 v k.ú. Frymburk sousedí s pozemkem kde již stavba stojí a je v řadě zastavěných pozemků, jen několik metrů od povolené stavby p. Mrázka. Dále po cestě za naším pozemkem jsou další dva objekty, jeden s rekreačním využitím a druhý statek s chovem hospodářských zvířat. Vzhledem k stávajícím objektům by případný objekt nepůsobil v krajině rušivě.

NEVYHOVĚT

Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu, ale je začleněn až na V. TO ZPF, jeho vymezení jako zastavitelné plochy pro agrofarmu by tedy nebylo v rozporu s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nicméně pořizovatel je zde přesvědčen, že by zde jednalo o jednoznačně výrazný zásah do volné krajiny, a není zde tedy objektivní důvod námítce vyhovět. Stávající územní plán Frymburk již nyní vymezuje dostatek ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod přidávat další zastavitelnou plochu s touto funkcí. Navíc, na základě negativního stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu budou některé lokality, konkrétně Z.23, Z.24 o výměře 1,52 ha, naopak z návrhu změny pro vydání vypouštěny, a to v případě, kdy tyto plochy již byly vymezeny v platném územním plánu jako územní rezervy. Stejně tak bude vypuštěna doplňovaná plocha Z.99. Bylo by tedy velmi neproporční a nevyvážené, kdyby plochy již vymezené jako územní rezervy nebo plochy zahrnuté do návrhu změny pro veřejné řízení byly vypouštěny, a naopak po veřejném řízení byly jiné plochy na základě uplatněných námitek doplňovány.

11 / [REDACTED] / 30.11.2023

Jako majitelé pozemku č. parc. 307/27, 307/28 k.ú. Frymburk podáváme námítku k navržené výškové regulaci rozvojových ploch Z.17 a Z.99 v lokalitě Lojzovy Paseky. Dále podáváme námítku k navrhované rozvojové ploše Z.99 a námítku k užití plochy Z.17. Namítáme, že v navržených tabulkách s popisem využití ploch pro zástavbu v rozvojových plochách rekreace RU v lokalitě Lojzovy Paseky (Z.17 a Z.99) není zohledněn kontext výškové zástavby okolí a žádáme, aby bylo do podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek krajinného rázu - výškové regulace zástavby k plochám RU

VYHOVĚT

Plocha Z.99 bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF a Správy NPŠ. Plocha Z.17 bude agregována do sousední plochy bydlení individuálního „B1“.

Pořizovatel zde musel zohlednit jednoznačná a striktní stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, který coby orgán ochrany zemědělského půdního fondu požadoval vypuštění lokality Z.99 (a dalších) z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Dále vypuštění této lokality požadovala také Správa Národního parku Šumavě



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

doplněno: zástavba v rozvojových plochách Z.17 a Z.99 bude řešena s limitem 1 (jednoho) nadzemního podlaží plus podkroví. S rozvojovou plochou s kódem Z.99 nesouhlasíme a žádáme o ponechání stávající funkce NZ (dle ÚP platného od 15.3.2019) v návrhu změny č. 1 Územního Plánu Frymburk označené AU. S užitím plochy Z.17 jako RU nesouhlasíme a žádáme o změnu na plochu BI nebo RI dle kontextu okolních ploch.

s tímto odůvodněním: „Plocha Z. 99 – Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny“. Pokud jde o požadavek agregovat plochu Z.17 do sousední plochy bydlení individuálního nebo individuální rekreace, požadovatel rovněž považuje tento požadavek za racionální tak, aby nedocházelo k vzájemnému rušení mezi plochami individuální rekreace (bydlení) a plochami všeobecného rekreačního využití („RU“), umožňují např. i výstavbu ubytovacích zařízení hotelů, motelů či penzionů a k tomu souvisejících služeb.

12 / Jihočeské ekofarmy s.r.o / 12.11.2021

Ad a) Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce: Jihočeské ekofarmy s.r.o. IČ: 08711178 na základě pachtovní smlouvy žádají v zastoupení vlastníka pozemku číslo 3160, katastrální území Frymburk 635260, výměra 213 401m², zapsaném na LV 2031 jako SJM [REDACTED]

Ad b) Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce: hlavní využití (převažující způsob využití): (subtyp § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), tj. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ VÝROBY (VZ), navrhovaná změna v rozsahu cca 26 730 m², objety + zpevněné plochy, samostatně vymezené plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu orientovanou na pastevectví, zemědělské služby, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty, Přípustné využití: pozemky pro zemědělské stavby; pozemky pro zemědělskou techniku a mechanizaci vč. dílenských provozů, pozemky pro přidruženou nezemědělskou výrobu a zahradnictví, pozemky pro budovy nezbytného servisního zázemí areálu, pozemky pro lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty, stavby pro zemědělství pro vlastní potřebu obhospodařování vymezené plochy, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky staveb a zařízení komerčního vybavení souvisejícího s hlavním využitím, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné. Ad c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), tj. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ, plochy zemědělské. Ad d) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny: společnost v této oblasti podniká v oblasti

NEVYHOVĚT

Námítka byla podána před zahájením veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk a má charakter žádosti o samostatnou změnu územního plánu. Jedná se o plošně obrovské plochy, žadatel uvádí 26 730 m², tedy 2,6 ha, které by měly být využity pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu orientovanou na pastevectví, zemědělské služby, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty. Pokud jde o využití pro zemědělskou prvovýrobu výrobu orientovanou na pastevectví, zemědělské služby, lesní hospodářství, tu lze realizovat i na plochách zemědělských v rámci nezastavěného území dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona již nyní, a není zde tedy potřeba vymezovat nové velmi rozsáhlé plochy zastavitelné pro zemědělskou a lesnickou výrobu. V případě, že by bylo nutné např. pro výrobu na zpracování dřevní hmoty vymezit plochy výrobní určenou pro zemědělskou a lesnickou výrobu, je toto nutné lépe a přesněji specifikovat a řešit nejlépe žádostí o samostatnou změnu územního plánu Frymburk. Ostatně tak také byla žádost po formální stránce koncipována.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

zemědělství má ve vlastnictví značný počet skotu. Momentálně nám chybí prostory na opravu strojů, sklady sena, stáji atd. Výstavbou zemědělského areálu na parcele p.č. 3160, by se nám tyto problémy vyřešili. Dle situace, viz níže, by se jednalo o změnu územního plánu na zemědělské plochy o výměře cca 26 730 m² (objety + zpevněné plochy) označená červenou barvou. Objekty by celkově tvořili 2860 m² zastavěné plochy. Zpevněné plochy by byly asfaltové celkově cca 4000 m², průměrná šířka by byla cca 5 m. Celý areál bude oplocený pletivovým plotem na ocelových sloupcích. Vjezdová brána by byla široká 5 m. Ostatní plochy areálu budou používány například pro třídění masného skotu atd.

13 / [REDAKCE] / 27.11.2023

Vážení, jako majitel pozemku č. parc. 307/33 k. ú. Frymburk podávám námitku k navržené výškové regulaci rozvojových ploch Z.17 a Z.99 v Lokalitě Lojzovy Paseky. Dále podáváme námitku k navrhované rozvojové ploše Z.99 a námitku k funkčnímu využití plochy Z.17. Namítáme, že v navržených tabulkách s popisem využití ploch pro zástavbu v rozvojových plochách rekreace RU v lokalitě Lojzovy Paseky (Z.17 a Z.99) není zohledněn kontext výškové zástavby okolí a žádáme, aby bylo do podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek krajinného rázu – výškové regulace zástavby k plochám RU doplněno: zástavba v rozvojových plochách Z.17 a Z.99 bude řešena s limitem 1 (jednoho) nadzemního podlaží plus podkroví. S rozvojovou plochou Z.99 nesouhlasíme a žádáme o ponechání stávající funkce NZ (označení dle platného ÚP), v návrhu změny č. 1 Územního Plánu Frymburk označené AU. S funkčním využitím plochy Z.17 jako RU nesouhlasíme a žádáme o změnu na plochu BI nebo RI dle kontextu okolních ploch. Odůvodnění: v celé lokalitě Lojzovy Paseky je stávající zástavba s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Stavby s vyšší výškovou úrovní se vyskytují pouze ojediněle (jednou z nich je stavba na pozemku 300/75 v ploše RU sousedící s nově navrhovanou rozvojovou plochou Z.99 a tato stavba je zjevně v rozporu s místní urbanistickou strukturou, kontextem okolí a výškovou hladinou okolní stabilizované zástavby). Rozvojové plochy Z.17 a Z.99 na stávající okolní stabilizovanou zástavbu v plochách RI a BI přímo navazují. Výšková regulace s limitem 2 nadzemních podlaží a podkroví by u těchto ploch byla v hrubém nesouladu s kontextem a výškovou hladinou okolní stabilizované zástavby. Rozvojová plocha Z.99 navyšuje míru využití území v lokalitě Lojzovy Paseky, což je v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu

VYHOVĚT

Plocha Z.99 bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF a Správy NPŠ. Plocha Z.17 bude agregována do sousední plochy bydlení individuálního „BI“.

Požizovatel zde musel zohlednit jednoznačná a striktní stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, který coby orgán ochrany zemědělského půdního fondu požadoval vypuštění lokality Z.99 (a dalších) z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Dále vypuštění této lokality požadovala také Správa Národního parku Šumavě s tímto odůvodněním: „Plocha Z. 99 – Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny“. Pokud jde o požadavek agregovat plochu Z.17 do sousední plochy bydlení individuálního nebo individuální rekreace, pořizovatel rovněž považuje tento požadavek za racionální tak, aby nedocházelo k vzájemnému rušení mezi plochami individuální rekreace (bydlení) a plochami všeobecného rekreačního využití („RU“), umožňují např. i výstavbu ubytovacích zařízení hotelů, motelů či penzionů a k tomu souvisejících služeb.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

změny územního plánu uvedenými ve Zprávě o uplatňování ÚP Frymburk ze dne 27.2. 2023 (konkrétně část E, bod 13, 3. odrážka od konce na str. 18., „celková kapacity ploch hromadné rekreace v lokalitě Lojzovy paseky by neměla být navyšována.“). Funkce RU rozvojové plochy Z.17 nelogicky vyčnívá z kontextu okolních ploch BI a RI a vyšší přípustnou mírou využití je zároveň v rozporu s mírou využití území v lokalitě Lojzovy Paseky dle bodu výše.

14 / [REDACTED] / 11.12.2023

Vážení, jako majitelé p.p.č. 307/30 k.ú. Frymburk podáváme námítku k navržené výškové regulaci rozvojových ploch Z.17 a Z.99 v Lokalitě Lojzovy Paseky. Dále podáváme námítku k navrhované rozvojové ploše Z.99 a námítku k funkčnímu využití plochy Z.17. Namítáme, že v navržených tabulkách s popisem využití ploch pro zástavbu v rozvojových plochách rekreace RU v lokalitě Lojzovy Paseky (Z.17 a Z.99) není zohledněn kontext výškové zástavby okolí a žádáme, aby bylo do podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek krajinného rázu – výškové regulace zástavby k plochám „RU“. Doplněno: zástavba v rozvojových plochách Z.17 a Z.99 bude řešena s limitem 1 (jednoho) nadzemního podlaží plus podkroví. S rozvojovou plochou Z.99 nesouhlasíme a žádáme o ponechání stávající funkce NZ (označení dle platného ÚP), v návrhu změny č. 1 Územního Plánu Frymburk označené AU. S funkčním využitím plochy Z.17 jako RU nesouhlasíme a žádáme o změnu na plochu BI nebo RI dle kontextu okolních ploch.

Odůvodnění: v celé lokalitě Lojzovy Paseky je stávající zástavba s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Stavby s vyšší výškovou úrovní se vyskytují pouze ojediněle (jednou z nich je stavba na pozemku 300/75 v ploše RU sousedící s nově navrhovanou rozvojovou plochou Z.99 a tato stavba je zjevně v rozporu s místní urbanistickou strukturou, kontextem okolí a výškovou hladinou okolní stabilizované zástavby). Rozvojové plochy Z.17 a Z.99 na stávající okolní stabilizovanou zástavbu v plochách RI a BI přímo navazují. Výšková regulace s limitem 2 nadzemních podlaží a podkroví by u těchto ploch byla v hrubém nesouladu s kontextem a výškovou hladinou okolní stabilizované zástavby. Rozvojová plocha Z.99 navyšuje míru využití území v lokalitě Lojzovy Paseky, což je v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu uvedenými ve Zprávě o uplatňování ÚP Frymburk ze dne 27.2. 2023 (konkrétně část E, bod 13, 3. odrážka od konce na str. 18., „celková kapacity ploch hromadné rekreace v lokalitě Lojzovy paseky

VYHOVĚT

Plocha Z.99 bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF a Správy NPŠ. Plocha Z.17 bude agregována do sousední plochy bydlení individuálního „BI“. Stanovená podlažnost bude zachována.

Požizovatel zde musel zohlednit jednoznačná a striktní stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, který coby orgán ochrany zemědělského půdního fondu požadoval vypuštění lokality Z.99 (a dalších) z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Dále vypuštění této lokality požadovala také Správa Národního parku Šumavě s tímto odůvodněním: „Plocha Z. 99 – Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny“. Pokud jde o požadavek agregovat plochu Z.17 do sousední plochy bydlení individuálního nebo individuální rekreace, pořizovatel rovněž považuje tento požadavek za racionální tak, aby nedocházelo k vzájemnému rušení mezi plochami individuální rekreace (bydlení) a plochami všeobecného rekreačního využití („RU“), umožňují např. i výstavbu ubytovacích zařízení hotelů, motelů či penzionů a k tomu souvisejících služeb.

Pokud se jedná o stanovené podlažnosti, zde pořizovatel také preferuje pro lokalitu Z.17, která je nyní určena pro plochy individuálního bydlení, zachování podlažnosti dle stanovené prostorové regulace pro plochy „BI“, tedy „zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 1 nadzemního podlaží plus podkroví, způsob zastřešení musí být v souladu s kontextem okolí“.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

by neměla být navyšována.“). Funkce rekreace všeobecné „RU“ rozvojové plochy Z.17 nelogicky vyčnívá z kontextu okolních ploch bydlení individuální „BI“ a rekreace individuální „RI“ a vyšší přípustnou mírou využití je zároveň v rozporu s mírou využití území v lokalitě Lojzovy Paseky dle bodu výše.

15 / [REDACTED] / 20.12.2023

Vážení, jako majitelé pozemku č. parc. 307/31 k. ú. Frymburk podáváme námitku k navržené výškové regulaci rozvojových ploch Z.17 a Z.99 v Lokalitě Lojzovy Paseky. Dále podáváme námitku k navrhované rozvojové ploše Z.99 a námitku k funkčnímu využití plochy Z.17. Namítáme, že v navržených tabulkách s popisem využití ploch pro zástavbu v rozvojových plochách rekreace RU v lokalitě Lojzovy Paseky (Z.17 a Z.99) není zohledněn kontext výškové zástavby okolí a žádáme, aby bylo do podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek krajinného rázu - výškové regulace zástavby k plochám RU doplněno: zástavba v rozvojových plochách Z.17 a Z.99 bude řešena s limitem 1 (jednoho) nadzemního podlaží plus podkroví. S rozvojovou plochou Z.99 nesouhlasíme a žádáme o ponechání stávající funkce NZ (označení dle platného ÚP), v návrhu změny č. 1 Územního Plánu Frymburk označené AU. S funkčním využitím plochy Z.17 jako RU nesouhlasíme a žádáme o změnu na plochu BI nebo RI dle kontextu okolních ploch. Také považujeme za vhodné, aby v návrhu Změny č. 1 územního plánu Frymburk byly u rozvojových ploch podíly zastavěných ploch stanoveny odděleně od podílů ploch zpevněných, vsakování srážkových vod neschopných. Odůvodnění: v celé lokalitě Lojzovy Paseky je stávající zástavba s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Stavby s vyšší výškovou úrovní se vyskytují pouze ojediněle (jednou z nich je stavba na pozemku 300/75 v ploše RU sousedící s nově navrhovanou rozvojovou plochou Z.99, a tato stavba je zjevně v rozporu s místní urbanistickou strukturou, kontextem okolí a výškovou hladinou okolní stabilizované zástavby). Rozvojové plochy Z.17 a Z.99 na stávající okolní stabilizovanou zástavbu v plochách RI a BI přímo navazují. Výšková regulace s limitem 2 nadzemních podlaží a podkroví by u těchto ploch byla v hrubém nesouladu s kontextem a výškovou hladinou okolní stabilizované zástavby. Rozvojová plocha Z.99 navyšuje míru využití území v lokalitě Lojzovy Paseky, což je v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu uvedenými ve Zprávě o uplatňování ÚP Frymburk ze dne 27.2.2023 (konkrétně část E, bod 13, 3. odrážka od konce na str. 18., „celková kapacita ploch hromadné rekreace v lokalitě Lojzovy paseky

VYHOVĚT

Plocha Z.99 bude vypuštěna na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF a Správy NPŠ. Plocha Z.17 bude agregována do sousední plochy bydlení individuálního „BI“. Stanovená podlažnost bude zachována.

Pořizovatel zde musel zohlednit jednoznačná a striktní stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, který coby orgán ochrany zemědělského půdního fondu požadoval vypuštění lokality Z.99 (a dalších) z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Dále vypuštění této lokality požadovala také Správa Národního parku Šumavě s tímto odůvodněním: „Plocha Z. 99 – Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny“. Pokud jde o požadavek agregovat plochu Z.17 do sousední plochy bydlení individuálního nebo individuální rekreace, pořizovatel rovněž považuje tento požadavek za racionální tak, aby nedocházelo k vzájemnému rušení mezi plochami individuální rekreace (bydlení) a plochami všeobecného rekreačního využití („RU“), umožňují např. i výstavbu ubytovacích zařízení hotelů, motelů či penzionů a k tomu souvisejících služeb.

Pokud se jedná o stanovené podlažnosti, zde pořizovatel také preferuje pro lokalitu Z.17, která je nyní určena pro plochy individuálního bydlení, zachování podlažnosti dle stanovené prostorové regulace pro plochy „BI“, tedy „zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 1 nadzemního podlaží plus podkroví, způsob zastřešení musí být v souladu s kontextem okolí“.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

<p>by neměla být navyšována.“). Funkce rekreace všeobecné „RU“ rozvojové plochy Z.17 nelogicky vyčnívá z kontextu okolních ploch bydlení individuální „BI“ a rekreace individuální „RI“ a vyšší přípustnou mírou využití je zároveň v rozporu s mírou využití území v lokalitě Lojzovy Paseky dle bodu výše.</p>	
<p>16 / ██████████ / 20.12.2023 Požaduji o změnu zařazení pozemku 2910 do kategorie, která umožní stavbu pro trvalé nebo rekreační využití. Pozemek je v oblasti řídké zastavěné, vzhledem k přístupnosti je zastavitelný. Vzhledem k stávajícím objektům by případný objekt nepůsobil v krajině rušivě. Obsah je identický s námitkou č. 07 – viz výše.</p>	<p>NEVYHOVĚT Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu, ale je začleněn až na V. TO ZPF, jeho vymezení jako zastavitelné plochy pro agrofarmu by tedy nebylo v rozporu s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nicméně pořizovatel je zde přesvědčen, že by zde jednalo o jednoznačně výrazný zásah do volné krajiny, a není zde tedy objektivní důvod námitce vyhovět. Stávající územní plán Frymburk již nyní vymezuje dostatek ploch pro různé formy bydlení a není zde objektivní důvod přidávat další zastavitelnou plochu s touto funkcí. Navíc, na základě negativního stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu budou některé lokality, konkrétně Z.23, Z.24 o výměře 1,52 ha, naopak z návrhu změny pro vydání vypouštěny, a to v případě, kdy tyto plochy již byly vymezeny v platném územním plánu jako územní rezervy. Stejně tak bude vypuštěna doplňovaná plocha Z.99. Bylo by tedy velmi neproporční a nevyvážené, kdyby plochy již vymezené jako územní rezervy nebo plochy zahrnuté do návrhu změny pro veřejné řízení byly vypouštěny, a naopak po veřejném řízení byly jiné plochy na základě uplatněných námitek doplňovány.</p>
<p>17 / SOHORS spol. s.r.o. / 18.12.2023 Žádáme Zastupitelstvo městyse Frymburk o zahrnutí vhodné části pozemku parc. č. 2834 v k.ú. Frymburk do plochy výroba, sklady zemědělské či do plochy agrofarma. Podnět k zapracování již byl městysu zaslán v měsíci srpnu 2023, bohužel v době, kdy nebylo možné podněty, připomínky podávat, proto tak činíme nyní v zákonné lhůtě. Obsah je identický s námitkou č. 05 – viz výše.</p>	<p>NEVYHOVĚT Jednalo by se o nový zábor zemědělského půdního fondu na úkor volné krajiny. Pozemek je zcela ve volné krajině bez návaznosti na jiné zastavitelné plochy, již vymezené, nebo v návaznosti na zastavěné území. Pozemek je sice na III. TO ZPF, jeho vymezení jako zastavitelné plochy pro agrofarmu by tedy nebylo v rozporu s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ale pořizovatel je přesvědčen, že by zde jednalo o tak výrazný zásah do volné krajiny, že zde není objektivní důvod námitce vyhovět a navrhovat exploataci volné krajiny na úkor antropogenního využití, byť je deklarováno využití pro agrofarmu, tady funkce zemědělské výroby.</p>
<p>18 / ██████████ / 11.12.2023 Vážení zastupitelé, s napětím jsem doposud zaregistroval a sledoval aktivity vedoucí k pořízení změny ÚP,</p>	<p>NEVYHOVĚT Písemnost je formulována jako dopis zastupitelům, nikoliv jako formálně námitka k návrhu změny č. 1 ÚP</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

kteřá by měla podle regulí územního plánování zohlednit i pochybení předchozího vydání ÚP, proti kterým, jak si jistě vzpomenete, jsem se musel bránit u Krajského soudu. Podotýkám, že úspěšně a už podruhé ve stejné věci. Jistě Vám to neuniklo neb výsledek, tj. zrušení vydaného ÚP je i zveřejněn vedle stávajícího platného vydání. Neunikla mi ani jednořádkovou poznámku ve zprávě o naplňování UP, která nespécifikovala moc, věřil jsem, že se tedy zadavatel i zpracovatel bude držet také obsahu Soudního jednání. Po tom, co jsem informativně kontaktoval jak zpracovatele firmu Map Studio, tak i Vámi pověřeného pana Ing. arch. Bočka – nabyt jsem přesvědčení, aniž bych ještě výsledek jejich práce viděl, že se prostě závěr soudu ignoruje a zpracovatel do připravované změny chybu znovu zopakoval a navrhl do ÚP to, co již soud musel následně 2x zrušit. Znovu tak situace opakovaně směřuje k tomu navodit coby Městys jednostranně a vědomě protiprávní stav. Přitom už při prvním projednávání před cca 10 lety mělo předchozí zastupitelstvo k dispozici tehdy alternativní a já myslím i pro obec lepší návrh, kdy pozemky dále od hranice vody zůstanou pro smíšené použití. Obec i nadále může na svých pozemcích realizovat, co uzná za vhodné -hřiště, lavičky, pronajímat je jako doposud coby zahrady nebo snad později po zbudování promenády i pro vhodné komerční aktivity, případně je odprodat nájemcům a k veřejnému prostoru bude ÚP vyhrazen plně postačující 15m pás pro stále zamýšlenou promenádu, případně i dříve zmiňovanou cyklostezku (příloha č. 2). Prosil bych Vás tedy, abyste nechali osobní náhled a ješitnost předchozích sporů stranou a navrhuji Vám, abyste zpracovateli nového návrhu ÚP předali k zapracování alternativu, o které jsme se už v minulosti bavili – uspořádání, které na dnes značené ploše P.77 zachovává veřejnosti přístupný pás 15 m podél vodní nádrže. Režim ploch P.78 P.79 se spojí se sousedními P.76 a P.80 jak tomu i bývalo. Neformálně se mi pro ni i nyní vyjádřil i pan Arch. Boček nicméně projevuje tím jen svůj profesní názor, podnět zpracovateli musí vyjít, jak jsem vyrozuměl, od Vás, obce, coby konečného zadavatele. Myslím, že profesionálové urbanisté by mohli řešení propracovat a popsat i nějak lépe, než jsem se ho pokusil navrhnout zkratkovitě já jen v daných hranicích již očíslovaných oblastí (onen ostrý východní roh P.77 je historicky svázán asi ještě s plánováním vodní nádrže před 100 lety a nabízelo by se uvažovat o vzájemné směně a vyhlazení, ale to už patrně přesahuje samotnou přípravu ÚP a mohlo by následovat), proto i ten návrh, aby zpracoval

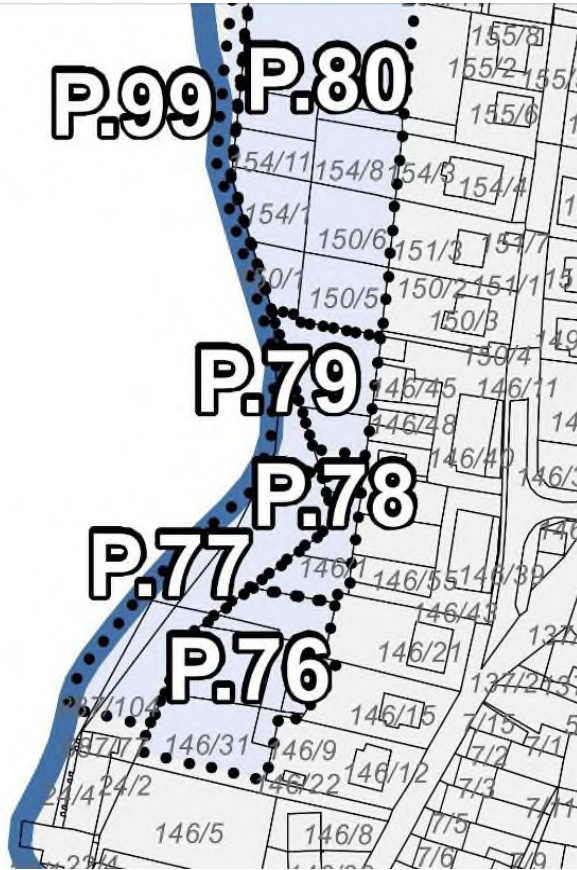
Frymburk, přesto se pořizovatel rozhodl ji vypořádat mezi námitkami k návrhu této změny územního plánu. Především je nutné konstatovat, že Nejvyšší správní soud v Brně svým rozsudkem číslo 8 As 48/2016-42 ze dne 20.12.2016 zrušil změnu č. 3 územního plánu sídelního útvaru Frymburk, schválenou usnesením zastupitelstva odpůrce ze dne 31.10.2012, č. 93/2012, a to v rozsahu týkajícího se pozemků parc. č. 146/35 a 146/36 v k.ú. Frymburk, z důvodů nedostatečného odůvodnění, nikoliv proto, že by zde bylo vymezenou veřejné prostranství. Viz citace z odůvodnění uvedeného rozsudku: „Nejvyšší správní soud nepřehlédl, že teprve v řízení před krajským soudem odpůrce (Městys Frymburk) uváděl věcné a zcela konkrétní důvody, pro které se rozhodl stěžovatelovými námitkami nevyhovět a kterými se vypořádává s tvrzeními v nich obsaženými. Nedostatek odůvodnění rozhodnutí (zde opatření obecné povahy) však nelze nahrazovat argumentací uvedenou teprve ve vyjádření k návrhu na zrušení opatření obecné povahy...Nejvyšší správní soud proto dospěl k závěru, že rozhodnutí o námitkách stěžovatele je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť z něj není zřejmé, proč odpůrce považuje námitky stěžovatele za liché, mylné či vyvrácené a proč považuje jím předestírané skutečnosti za nesprávné. Z rozhodnutí odpůrce nelze bez pochyb seznat, z jakých důvodů se přiklonil k jedné z možných variant vymezení funkčních ploch v území a proč variantní návrh vypořádání námitek, který původně zvažoval, nadále nevyhovuje zamýšlenému uspořádání daného území. Jelikož je ve smyslu § 172 odst. 5 s. ř. rozhodnutí o námitkách součástí odůvodnění napadené části opatření obecné povahy, trpí vadou nepřezkoumatelnosti i samotné opatření obecné povahy.“. A už v žádném případě nenařídil, že musí být zasahován jen 15 m široký pás veřejně přístupný podél vodní nádrže a zbylá část pozemků parc. č. 146/35 a 146/36 v k.ú. Frymburk má být vymezena jako sousední přestavbové plochy P.76 a P.80. Navíc žádný územní plán sídelního útvaru Frymburk již de iure neexistuje, byl nahrazen novým územním plánem Frymburk, který byl vyhotoven již dle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a který je nyní prostřednictvím této změny č. 1 převáděn do jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace). Rovněž tak druhý zmíněný rozsudek ve svém výroku konstatuje, že „Opatření obecné povahy - územní plán sídelního útvaru Frymburk, schválené usnesením zastu-



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

tuto alternativu jako smysluplnou možnost profesionálně alespoň nastínil, když už ne finálně zpracoval, dopředu ještě před samotným jednáním. Prosím odpovězte mi, jak jste s mým podnětem, coby přípravě k Va-



šemu jednání, které proběhne v pátek 17.12.2023 naložili. Velice nerad bych opětovně, a ne podruhé nýbrž už potřetí musel zase k soudu, kde pak městys opakovaně stojí v nepěkném světle, a navíc to žádné řešení není, k tomu se i pak musíme dobrat v místě společně. Zatím děkuji a zůstávám ve věci aktivně s Vámi, [REDACTED]

pitelstva odpůrce dne 27.2.2019 pod č. 37/2019, se zrušuje v části týkající se p.p.č. 146/35 a 146/36 v katastrálním území Frymburk.“. Pokud jde o zásadní část odůvodnění tohoto rozsudku, Krajský soud v Českých Budějovicích ve svém odůvodnění uvádí tento, dle pořizovatele, stěžejní argumentační pasáž: „Soud proto uzavřel, že v daném případě u pozemků parc. č. 146/35 a 146/36 v k.ú. Obec Frymburk nebyl splněn test proporcionality. Jak bylo již výše řečeno, základními kritérii testu proporcionality jsou nezbytnost zásahu, legitimitnost cílů, které jej ospravedlňují, minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, vyloučení libovůle a diskriminace. Změnou funkční plochy z pozemku určeného pro komerční plochy a plochy občanské vybavenosti specifikované na plochu veřejné zeleně, proměnáda došlo k podstatnému omezení vlastnického práva navrhovatele, tedy vyloučení možnosti realizovat zde jednopodlažní dřevostavbu, která by plnila funkci občanské vybavenosti – sportovního zázemí. Zásadní omezení vlastnického práva navrhovatele sleduje veřejný zájem obce na tom, aby předmětný pozemek byl zařazen jako veřejná zeleň. Dle soudu lze však stěžít předpokládat, že takové omezení vlastnického práva, aniž by došlo ke změně vlastnického práva k pozemku, umožní užívat předmětné pozemky navrhovatele jako veřejnou zeleň či promenádu pro účely setkávání osob, a to zejména pro využití osob bydlících v bytových domech. Nezbytným předpokladem k využití pozemku jako veřejná zeleň by byl nutný souhlas navrhovatele, s ohledem však na skutečnost, že navrhovatel s takovým využitím svého pozemku nesouhlasí, nelze jeho souhlas očekávat. Nelze ani předpokládat, že by na předmětný pozemek umožnil navrhovatel přístup veřejnosti, což je podmínkou k využití jejich pozemků jako veřejné zeleně. Dle soudu je proto vhodnější řešení k rozvoji veřejné zeleně obce využít její pozemky. Neobstojí tedy kritérium potřebnosti, zásada minimalizace a subsidiarity, neboť plochu veřejné zeleně je možné realizovat na jiných pozemcích, a to nejlépe, které jsou ve vlastnictví obce. Dle soudu proto neobstojí podstatné omezení vlastnického práva chráněného dle článku 11 odst. 4 LZPS navrhovatele z důvodu zájmu odpůrce, který hodlal využít pozemky navrhovatele jako veřejnou zeleň. Proto soud uzavřel, že odpůrce výrazným způsobem z důvodů zmíněných výše, vybočil z mezí územního plánování, v důsledku čehož byl navrhovatel diskriminován na svém vlastnickém právu a poklesla mu i cena pozemku. Proto soud naznal, že v případě pozemků navrhovatele je namístě, aby postup odpůrce



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

korigoval.“. Pořizovatel zde proto svůj původní zájem vymezit tyto plochy jako plochy veřejné zeleně korigoval a vymezil plochy „P.77“, „P.78“ a „P.79“ jako plochy zeleně sídelní ostatní s kódem funkčního využití „ZS“ tak, aby se vyrovnal s požadavkem odůvodnění druhého soudního rozsudku, že „je proto vhodnější řešení k rozvoji veřejné zeleně obce využít její pozemky“. Plocha sídelní zeleně ostatní již není plochou veřejného prostranství s nutnou podmínkou zachování veřejné přístupnosti. Pro tento typ funkčního využití je naopak podmíněně přípustné následující: „výstavba drobných staveb charakteru kiosků či altánů, podmíněno možností umístit pouze jako dočasné stavby existence stávajících zahrádek, pouze jako dočasné využití, bez možnosti povolení nových ploch nad rámec současného stavu“.

Pořizovatel se nadále domnívá, že krajský soud nemůže zasahovat jako orgán moci soudní do výhradní pravomoci zastupitelstva městyse Frymburk schvalovat změnu územního plánu, a tím i jeho výslednou podobu a do kompetence Úřadu městyse Frymburk, coby pořizovatele územního plánu a jeho změny, vykonávat přenesený výkon státní správy coby orgán moci výkonné tím, že mu bude nařizovat, jaké funkční využití má být konkrétnímu pozemku tohoto konkrétního vlastníka stanoveno. To by bylo zcela zřejmým popřením dělení veřejné moci na moc výkonnou, zákonodárnou a soudní. A proto jsou znovu pozemky parc. č. 146/35 a 146/36 v k.ú. Frymburk vymezeny v souladu s novým územním plánem Frymburk, který nebyl žádným soudním rozsudkem zrušen, tudíž je v celém svém rozsahu platný, účinný a závazný, jako plochy zeleně sídelní ostatní (ZS), kde sice je stanoveno hlavní (převažující) využití „plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství s převažujícím podílem nezpevněných ploch“ a přípustné využití „pozemky s vysokým podílem zeleně, parky, zelené pásy“. Závěrem chce pořizovatel zdůraznit, že Ústava ČR dává oprávnění vlastníka majetek držet (ius possidenti), užívat a požívat jeho plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (ius disponendi) a že tato tzv. vlastnická triáda neobsahuje právo majitele pozemku na jeho zhodnocení v rámci procesu pořízení změny územního plánu jeho převedením do ploch komerčně zastavitelných. Pozemek je územním plánem vymezen tak, že i nadále může být využíván jako plocha zeleně, např. soukromá zahrada bez dalších omezení, s výjimkou zakázané výstavby budov. Nutné je zmínit, že majitel pozemku neuplatnil požadavek na změnu funkčního



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

využití dotčených pozemků během projednání zprávy o uplatňování územního plánu Frymburk za uplynulé období, ale již nyní v etapě veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk, která byla na základě schválené zprávy o uplatňování územního plánu zodpovědným projektantem této změny vyhotovena. Vyhovění této námitce nyní by naopak bylo neproporční vůči těm žadatelům o změny v územním plánu, zejména o změny funkčního využití na plochy zastavitelné pro různé formy bydlení a rekreace, kteří si řádně podali své požadavky během veřejného projednávání návrhu zprávy o uplatňování a jejichž požadavky byly zamítnuty. Stejně tak by vyhovění bylo neproporční vůči majitelům pozemků, které byly na základě usnesení Zastupitelstva městyse Frymburk vloženy do návrhu změny č. 1 jako zastavitelné plochy (konkrétně se jedná o plochy Z.23, Z.24, Z.99) a následně byly na základě stanovisek dotčených orgánů vypuštěny.

19 / ██████████ / 22.12.2023

Věc: Promenáda ÚP Frymburk 2023 – Námitka k vydání změny č.1 ÚP Městyse Frymburk. Námitka podávána písemně. ještě jednou po veřejném projednávání 15.12.2023 Podáváno vlastníkem změnou dotčených pozemků 146/35 a 146/36, vlastník: ██████████

Vážení zastupitelé, s napětím jsem doposud zaregistroval a sledoval aktivity vedoucí k pořízení změny ÚP, která by měla podle regulí územního plánování zohlednit i pochybení předchozího vydání ÚP, proti kterým, jak si jistě vzpomenete, jsem se musel bránit u Krajského soudu. Podotýkám, že úspěšně a už podruhé ve stejné věci. Jistě Vám to neuniklo neb výsledek, tj. zrušení vydaného ÚP je i zveřejněn vedle stávajícího platného vydání. Neunikla mi ani jednořádkovou poznámku ve zprávě o naplňování UP, která nespécifikovala moc, věřil jsem, že se tedy zadavatel i zpracovatel bude držet také obsahu Soudního jednání. Po tom, co jsem informativně kontaktoval jak zpracovatele firmu Map Studio, tak i Vámi pověřeného pana Ing. arch. Radka Bočka – nabyl jsem přesvědčení, které se mi jen předkládanou verzí změny UP k jednání 15.12.2023 potvrdilo, a to sice, že se prostě závěr soudu ignoruje a zpracovatel do připravované změny chybu znovu ZOPAKOVAL a navrhl do ÚP to, co již soud musel následně 2x zrušit. Znovu tak situace opakovaně směřuje k tomu navodit coby Městys jednostranně a vědomě protiprávní stav. Odůvodnění a zhodnocení mé námitky je možné hledat i v zápisech a verdiktech soudů. Přitom už při prvním projednávání před cca 10 lety mělo předchozí zastupitelstvo k dispozici tehdy alternativní a já myslím i pro obec lepší návrh,

NEVYHOVĚT

Námitka je věcně shodná jako předchozí námitka č. 18 téhož dotčeného vlastníka, shodné je tedy i odůvodnění toho, proč této námitce nevyhovět.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

kdy pozemky dále od hranice vody zůstanou pro smíšené použití. Obec i nadále může na svých pozemcích realizovat, co uzná za vhodné - hřiště, lavičky, pronajímat je jako doposud coby zahrady nebo snad později po zbudování promenády nabídnout i pro vhodné komerční aktivity, případně je odprodat nájemcům. K veřejnému prostoru bude ÚP vyhrazen plně postačující 15m pás pro stále zamýšlenou promenádu, případně i dříve zmiňovanou cyklostezku (příloha 2). Navrhuji, aby zpracovatel připravované změny ÚP zpracoval alternativu, o které jsme se už v minulosti bavili – uspořádání, které na dnes značené ploše P.77 zachovává veřejnosti přístupný pás 15 m podél vodní nádrže. Režim ploch P.78 P.79 se spojí se sousedními P.76 a P.80 jak tomu i bývalo. Neformálně se mi pro ni i nyní vyjádřil i pan Arch. Boček nicméně projevuje tím jen svůj profesní názor, podnět zpracovateli musí vyjít, jak jsem vyrozuměl, od Vás – obce - coby konečného zadavatele. Myslím, že profesionálové urbanisté by mohli řešení propracovat a popsat i nějak lépe než jsem se ho pokusil navrhnout zkratkovitě já jen v daných hranicích již očíslovaných oblastí (onen ostrý východní roh P.77 je historicky svázán asi ještě s plánováním vodní nádrže před 100 lety, a nabízelo by se uvažovat o vzájemné směně a vyhlazení, P.99 naopak jakoby úplně popíral i nutnost oněch 15 m , toto členění ploch by šlo asi vyznačit i číslovat smysluplněji než nějak kopírovat z minulosti, ale to už patrně přesahuje samotnou podstatu mé Námitky z titulu vlastníka 2 pozemků a proto i můj návrh, aby zpracoval řešení jako smysluplnou možnost uspořádání v území profesionál do potřebných detailů. Zatím děkuji a zůstávám ve věci aktivně s Vámi, [REDACTED]

20 / EKOFARM LIPNO s.r.o. / 8.12.2023

Vážení, úvodem Vám oznamuji, že jsem převzal právní zastoupení EKOFARM LIPNO s.r.o., IČO: 472 16 824, sídlem Frymburk 34, 382 79 Frymburk (dále jen jako „klient“) na základě plné moci, kterou v příloze přikládám. Klient je vlastníkem pozemků parc. č. 782/2, 783/2, 783/12, 778/3, 783/5, 783/13, 782/5, 783/8, 783/40, 782/6, 783/9, 782/7, 783/10. Uvedené pozemky klienta jsou ve stávajícím územním plánu městyse Frymburk, který nabyl účinnosti dne 15.3.2019 (dále jen „ÚP Frymburk“) vymezeny jako plochy s označením P-60 a P-63 (dále též jen „dotčené plochy“). Plocha P-60 je podle textové části ÚP Frymburk označena jako „plochy smíšené výrobní (MV)“, plocha P-63 je označena „plochy smíšené obytné městské (SM)“. Zhruba dvě třetiny celkové rozlohy pozemků klienta tak jsou vymezeny jako plochy MV a jedna třetina jako plochy SM. Podle návrhu

VYHOVĚT

Plochy P.60a, P.60b, P.60c budou převzaty bez věcné změny z dnes platného a účinného územního plánu Frymburk jako plochy smíšené městské (SM) v rozsahu uvedených pozemků autora námitky v rámci plochy P-63 dle dnes platného ÚP, plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) v rozsahu plochy P-60, opět ale jen v rozsahu uvedených pozemků autora námitky. Zbylé pozemky zůstanou vymezeny beze změny.

Požizovatel zde akceptuje požadavek majitele pozemku, byť jej nepovažuje za urbanisticky vhodný. Nelze akceptovat požadavek na vypuštění lokality ze změny č. 1 územního plánu Frymburk, protože předmětem této změny je převedení územního plánu Frymburk do jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace, a ta vždy zahrnuje celé správní území dané obce nebo města. Nicméně pokud



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

změny č. 1 ÚP Frymburk vyvěšené na úřední desce městyse Frymburk dne 14.11.2023 by dotčené plochy měly být nově označeny jako plochy P.60a, P.60b, P.60c a účelově určeny jako „plochy občanského vybavení komerční (OK)“. Celá rozloha klientových pozemků tak má mít napříště shodné účelové určení. Klient tímto podle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, ve spojení s § 52 odst. 2 téhož zákona, jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podává námitku proti navržené změně č. 1 ÚP Frymburk.

A – zásah do vlastnického práva, ochrana legitimního očekávání: Námitky proti navrhované změně č. 1 ÚP Frymburk klient podává, protože je navrhovanými změnami zasahováno do jeho vlastnického práva. Uvedený zásah spočívá v určení typů staveb, které lze na pozemcích klienta vybudovat, respektive podmínek, za kterých výstavbu realizovat, přičemž se jedná o typy staveb a podmínky výstavby rozdílné, než jak byly určeny ÚP Frymburk. Toto omezení vlastnického práva klienta je navrhováno po méně než 5 letech ode dne nabytí účinnosti ÚP Frymburk. Klient legitimně očekával, že na pozemcích bude možné realizovat stavební záměr odpovídající jejich účelovému určení dle ÚP Frymburk a že toto určení se nezmění bez jeho souhlasu. Jelikož se jedná o revitalizaci rozsáhlého území, je třeba samozřejmě počítat s delší dobou jak pro realizaci samotného záměru, tak i jeho přípravu. Je také třeba zohlednit, že po většinu doby uplynulé od nabytí účinnosti ÚP Frymburk dosud limitovala realizaci jakéhokoliv záměru pandemie nemoci Covid-19, která do významné míry zpomalila realizaci jakýchkoliv investičních záměrů a spolu s dalšími navazujícími geopolitickými událostmi rozkolísala jak nálady na trhu, tak ceny energií, stavebních hmot a služeb. Existují tedy zcela objektivní důvody nikoliv na vůli klienta, proč nebyla realizace záměru doposud započata. To však není a nemůže za těchto okolností být důvodem pro změnu účelového využití pozemků. V případě přijetí změny č. 1 ÚP Frymburk bude záměr klienta na revitalizaci bývalého zemědělského areálu na jeho pozemcích nerealizovatelný, a to v rozporu se zásadou legitimního očekávání ve smyslu § 2 odst. 4 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu a s ní související zásadou ochrany dobré víry a oprávněných zájmů ve smyslu § 2 odst. 3 téhož zákona. Klient má tak navrhovanou změnu č. 1 ÚP za nezákonnou, se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

B – nedostatečné odůvodnění navrhované změny: klient nenalezl ani ve Zprávě o uplatňování ÚP Frymburk ze

jde o změnu funkčního využití, pořizovatel zde neshledává důvod, proč nevyhovět žádosti majitele podstatné části pozemků, aby bylo zachováno stávající funkční využití v dělení na plochy s rozdílným způsobem využití plochy smíšené městské a plochy smíšené výrobní všeobecné, což přesně odpovídá stávajícímu rozdělení této lokality na plochy „MV“, tedy plochy „smíšené výrobní“ a plochy „SM“, tedy plochy „smíšené obytné městské“.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

dne 27.2.2023 ani v samotném návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk odůvodnění vztahující se konkrétně k navrhované změně dotýkající se jeho pozemků. I stávající zatřídění ploch zahrnujících pozemky klienta není v rozporu s deklarovanými cíli urbanistického rozvoje městyse Frymburk. Jestliže je hlavním cílem získání statusu lázeňského města, pak nutno podotknout, že již stávající zatřídění jako plochy smíšené výrobní (MV) znemožňuje umístění tzv. rušících výrob, ve kterých by mohlo docházet k překračování hlukových limitů či limitů emisí znečišťujících látek do ovzduší, viz vymezení těchto ploch a podmínek výstavby v textové části ÚP Frymburk. Zároveň platí, že nové zatřídění jako „plochy občanského vybavení – komerční“ (OK) nemůže vést k požadovanému cíli, jelikož k využití dotčených ploch nově navrhovaným způsobem nedojde nejméně do doby, než bude v řešené lokalitě možné pohodlně bydlet. Jinými slovy, bez nových obyvatel městyse není důvod pro výstavbu rozsáhlé občanské vybavenosti, když ta stávající ke krytí potřeby stávajících obyvatel postačuje. Pokud v dotčené ploše nebude žít nové obyvatelstvo, pak je nadbytečné a neodůvodnitelné omezení, které určuje, že na celé dotčené ploše nebude možno stavět žádné stavby nespádající do kategorie ploch pro občanské vybavení komerční. Pro úplnost klient zdůrazňuje, že nově navržené zatřídění dotčených ploch podle textové části změny č. 1 ÚP Frymburk znemožňuje provádět na těchto plochách bytovou výstavbu, s výjimkou jednotek bytů určených pro správce objektů či jako služební byty, a to navíc pouze v přiměřeném rozsahu ploch pro bydlení vzhledem k hlavnímu využití. S ohledem na uvedené je klient přesvědčen, že navrhovaná změna č. 1 ÚP Frymburk je v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do práv vlastníka pozemků, což potvrzuje rozhodovací praxe správních soudů, viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009, ve kterém Nejvyšší správní soud uvádí: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s.ř.s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“

C – socioekonomické faktory: Nakonec je klient přesvědčen, že v době propadu české ekonomiky není správné znemožnit mu na jeho pozemcích realizovat stavby, které by naopak mohly zajistit ekonomický rozvoj lokality tak, jak to umožňuje zařazení většiny plochy do kategorie „plochy smíšené výrobní“. Stejně tak není správné ani rozumné znemožnit v dotčeném území výstavbu bytů, kterých je v celé ČR, a Frymburk není výjimkou, významný nedostatek. Rozvoj městyse nelze zajistit bez občanů, přičemž hlavním předpokladem pro jejich rozhodnutí žít ve Frymburku je to, že v městysu bude dostupné kvalitní, moderní bydlení.

Shrnutí: Klient podává námitku proti navrhované změně č. 1 ÚP Frymburk, a to konkrétně proti změně ploch P-60 (MV) a P-63 (SM) na plochy P.60a, P.60b a P.60c (vše OK), jelikož taková výrazným způsobem omezí vlastnické právo klienta nepřijatelným způsobem navzdory jeho legitimnímu očekávání v době kratší než 5 let od účinnosti ÚP Frymburk, což znemožní realizaci záměru klienta. Navrhovaná změna je nezákonným zásahem do vlastnického práva klienta odporující zásadám subsidiarity a minimalizace zásahu. Navrhovaná změna taktéž vůbec nepřispěje ke stanovenému cíli, tedy udržitelnému rozvoji městyse Frymburk jako městyse usilujícího o status lázeňského města. Stávající účelové určení dotčených ploch je ve vztahu k deklarovanému cíli stejně nápomocné, jako nově navrhované účelové určení. Stávající účelové určení dotčených ploch lépe odpovídá socioekonomickým faktorům ovlivňující rozvoj městyse jako celku. Umožňuje jednak vybudovat záměr, který lokalitu pozvedne ekonomicky, a jednak vybudovat záměr, který přispěje k nasycení poptávky po nových bytech, které na celém nemovitostním trhu v ČR chybí. Spokojení i noví obyvatelé městyse pak spíše pomohou jeho rozvoji než obyvatelé, pro něž bude téměř nemožné sehnat uspokojivé bydlení.

Návrh rozhodnutí o námitce - na základě shora uvedeného klient navrhuje, aby změna č. 1 ÚP Frymburk ve vztahu k jeho pozemkům specifikovaným výše a ve vztahu k ploše vymezené v návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk jako plocha P.60a, P.60b, P.60c nebyla přijata a byla z návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk vypuštěna.

21 / ██████████ / 11.12.2023

Žádám o změnu územního plánu městyse Frymburk na pozemku parcelního čísla 3130/1, trvalý travní porost,

VYHOVĚT



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

pozemek je ve vlastnictví žadatele, LV 1496 ze stávající funkční plochy: NZ - plochy zemědělské na tuto funkční plochu: RI - plochy rodinné rekreace za účelem rozšíření území pro rekreační ubytování v chatách - stavby pro rodinnou rekreaci - chaty, chalupy.

O změnu žádám z těchto důvodů: pozemek parc. č. 896/12, resp. stavbu pod parc. č. st. 896/2, vlastním od roku 1993 a od této doby zde také trvale bydlím. Řešený sousední pozemek s parc. č. 3130/1 vlastním od roku 2020 a využívám jej jako zahradu. Ve změně funkce, z pohledu územního plánu, vidím možnost využití pozemku pro stavbu objektu pro rodinnou rekreaci v kontextu stávající okolní zástavby. Konám takto pro potřeby vlastní rodiny.

P.p.č. 3130/1 bude vymezen jako součást zastavěného území s funkčním využitím „RI“ stejně jako přímo navazují pozemky jižně.

Jak je patrné z obr. pod textem, daný p.p.č. 3130/1 v k.ú. Frymburk má nyní již ryze antropogenní charakter. Je navíc poměrně malý, 771 m², a lze jej s ohledem na jeho charakter agregovat do sousední stabilizované plochy pro individuální rekreaci, která je součástí zastavěného území v této části správního území Městys Frymburk. Adicí zastavěného území o tento konkrétní pozemek nedojde k žádnému negativnímu ovlivnění přírodních nebo jiných hodnot v území.



22 / ██████████ / 11.12.2023

Žádám o změnu územního plánu městysu Frymburk na pozemku parcelního čísla 498/6, trvalý travní porost, pozemek je ve vlastnictví žadatele, ze stávající funkční plochy: plocha změn „PZ“, s kódem „Z-1b“, plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch - veřejná zeleň, plocha stabilizovaná NZ - plochy zemědělské

na funkční plochu „RH“, plochy hromadné rekreace za účelem rozšíření území zastavitelné plochy pro rekreační ubytování kategorií hotel, motel či penzion a související služby

O změnu žádám z těchto důvodů: ve změně funkce, z pohledu územního plánu, vidím možnost využití pozemku pro stavbu objektu pro rekreační ubytování kategorií hotel, motel či penzion a související služby. Došlo by tímto i k propojení sousedních navazujících ploch stejné funkce a k docílení kompaktnosti funkčních ploch v území. Konám takto pro potřeby vlastního zájmu.

23 / ██████████ / 13.12.2023

V zastoupení vlastníka pozemků p.č. 2757, 2758, 2759 a 2831, k.ú. Frymburk a investora stavby Rodinná farma

NEVYHOVĚT

Pozemek parc. č. 498/6 v k.ú. Frymburk je vymezen jako trvale travní porost na I. TO zemědělského půdního fondu. Vyhovění by bylo v příkrém rozporu s ust. § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, kde se jednoznačně a zcela striktně uvádí: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Zde v případě „stavbu objektu pro rekreační ubytování kategorií hotel, motel či penzion a související služby“ žádný převažující veřejný zájem pořizovatel nedetekoval.

NEVYHOVĚT

Jedná se pozemky zcela ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území nebo jiné, již vymezené, zastavitelné plochy. Primární úkolem změny č. 1 územního



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

Moravice podávám námitku k návrhu změny č.1 územního plánu Frymburk. Na výše uvedených pozemcích byla pravomocně povolena stavba a zahájena její realizace. Soubor staveb byl povolen společným povolením dne 3.6.2005 a změnou stavby před jejím dokončením č.j. MUHP-2039/2019. V rámci pozemkových úprav došlo ke změně hranic pozemků, změně číslování pozemků, povolená a rozestavěná stavba nebyla zakreslena v situačních výkresech platného Územního plánu Frymburk ani zahrnuta v návrhu změny č. 1. Žádám o zakreslení zastavitelné plochy na uvedených pozemcích pro rodinný dům s ubytováním a hospodářskou částí související s agroturistikou na pozemku ve vlastnictví žadatele v zájmovém území.

24 / LUČNÍ JEZ a.s. / 13.12.2023

V zastoupení vlastníka pozemků a staveb KN p.č. 956, 2819 a 3157/1, k.ú. Frymburk a investora rekonstrukce objektu č. evid. 3056, Náhlov, KN p.č. 956, k.ú. Frymburk, podávám námitku k návrhu změny č.1 územního plánu Frymburk. Stavební úpravy objektu byly odsouhlaseny společným souhlasem č.j. MUHP-144/2021 ze dne 2.2.2021.

Odůvodnění: Výše uvedená a povolená stavba je přestavbou stávající obytné usedlosti historicky se smíšenou funkcí – bydlení + hostinec, využívaný pro rekreaci. V platném územním plánu grafické vyznačení zastavitelné plochy nekoresponduje (zřejmě po pozemkových úpravách) s hranicemi KN pozemků se stavbou, hranice zastavitelné plochy je totožná s obvodovou zdí (východním průčelím) budovy, takže vjezd do usedlosti, drenáže a sanace, uzemnění, přesah střechy, dešťová kanalizace s retencí a vsakovacím prostorem jsou již mimo zastavitelnou plochu. Sjezd na pozemek z místní komunikace je stávající, příjezdová cesta do dvora i plocha pozemku uvažovaná pro odstavení vozidel je již mimo stávající zastavitelnou plochu původně uvažovaná stávající kopaná studna v nádvoří – zjevně byla vybudována současně s usedlostí odhadem před 200 lety (viz zobrazení císařských otisků stabilního katastru) – nepodařilo se dohledat historické dokumenty ani doložit její zřízení a povolení (viz podmínka vodoprávního úřadu ŽP ČR), kvalitativně je však nyní již nevyhovující – hydrogeologickým průzkumem bylo určeno místo nového vodního zdroje – na pozemku investora, avšak mimo stávající zastavitelnou plochu, nelze ji proto vodoprávním úřadem povolit (dle vyjádření příslušného úřadu). Původně uvažovaná žumpa ve dvoře je nevyhovující – navržený účinný a

plánu Frymburk je převedení stávajícího územního plánu do jednotného datového modelu pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace, již ve schválené zprávě o uplatňování územního plánu za uplynulé období, na jejímž základě je změna č. 1 pořizována a vyhovována, se uvádí, že „navazující změna ÚP bude primárně zahušťovat urbanizované území Městys Frymburk, bude bránit exploataci volné krajiny pro nové zastavitelné plochy, zejména v případě přírodně cenných lučních a lesních ploch, nebude navrhovat nové zastavitelné plochy vyžadující vynětí ze ZPF na půdách s I. a II. třídou ochrany“. Není zde objektivní důvod vymezovat další plochy pro rodinný dům s ubytováním, již stávající územní plán Frymburka má vymezeno dostatek až nadbytek ploch pro různé formy bydlení.

VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ

P.p.č. -956 a 2819 budou vymezeny jako součást zastavěného území s funkčním využitím „RI“, tedy plochy individuální rekreace, spolu s malou částí p.p.č. 3157/1, který je dnes v návrhu ÚP změny č. 1 vymezen jako „MU“, tak bude agregována do plochy zastavěného území „RI“ jako adice zastavěného území v této lokalitě (vyznačeno oranžově plně na obr. pod textem). Nebude akceptováno návrh žadatele v plném rozsahu (červený obrys polygonu)



Jak je patrné z ortofotomapy na obr. pod textem, je zde zřetelná hranice mezi plochami urbanizovanými, tedy plně antropogenními, a plochami přírodního charakteru. P.p.č. 3157/1 je v drtivé většině své výměry pozemek přírodního charakteru a není zde důvod jej vymezovat jako zastavitelnou plochu individuální rekreace. Naopak p.p.č. -956 a k němu přilehlá soukromá zahrada jsou pozemky prokazatelně urbánního charakteru a již nyní jsou vymezeny jako součást zastavěného území. Malá část pozemku 3157/1, kde je dnes vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území všeobecná s kódem „MU“ podíl východní hranice p.p.č. 2819 může být agregována do zastavěného území bez toho, aby došlo k nějakému negativnímu ovlivnění životního prostředí nebo hodnot v daném území.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

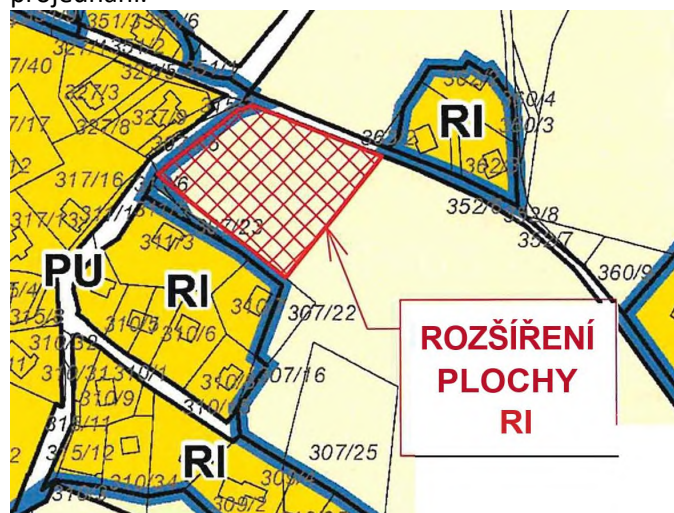
<p>ekologický způsob čištění odpadních vod se zemním filtrem a zasakováním přečištěné vody částečně přesahuje hranici zastavitelné plochy. Na pozemku navrženém k rozšíření zastavitelné plochy by tedy byly řešeny stavby a opatření pro doplňkové funkce hlavní stavby – zásobování pitnou vodou, opatření pro zadržování vody v krajině – tůň, vsakovací prostor, areálové komunikace a odstavné plochy s propustným povrchem. Stavba je situována dle stávajícího ÚP v ploše RI – hlavní využití dle textové části ÚP „ubytování pro rekreační ubytování v chatách – stavby pro rodinnou rekreaci – chaty, chalupy“ navrhujeme označení a název plochy Rekreace. V rámci pozemkových úprav došlo ke změně hranic pozemků, změně číslování pozemků, povolená a rozestavěná stavba nebyla zakreslena v situačních výkresech platného Územního plánu Frymburk ani zahrnuta v návrhu změny č. 1.</p>	<p>Požizovatelem zvažoval i plné vyhovění této námitce v rozsahu dle červeně vyznačeného polygonu na obr. nahoře, který odráží požadavek žadatele. Zde nicméně by už z pohledu pořizovatele nejednalo o adici zastavěného území, ale o vymezení nové zastavitelné plochy, byť v návaznosti na stávající plochy individuální rekreace, které jsou součástí zastavěného území. A zde bychom se již dostávali do rozporu se schválenou zprávou o uplatňování územního plánu za uplynulé období, která požadovala „primárně zahušťovat urbanizované území Městysu Frymburk, bude bránit exploataci volné krajiny pro nové zastavitelné plochy, zejména v případě přírodně cenných lučních a lesních ploch, nebude navrhovat nové zastavitelné plochy vyžadující vynětí ze ZPF na půdách s I. a II. třídou ochrany“. Zde jsme sice na III. TO ZPF, ale pořád se jedná o novou zastavitelnou plochu a exploataci volné krajiny, v případě původního požadavku podatele námitky.</p>
<p>25 / ██████████ / 15.12.2023 V rámci projednávání změny č. 1 územního plánu Frymburk žádám o změnu využití pozemku parcelní číslo 2214, Posudov, KÚ Frymburk ze současného využití pozemku trvalý travní porost na plochu zastavitelnou s využitím individuální rekreace. Domnívám se, že základním předpokladem pro vyhovění této žádosti je skutečnost, že pozemek prakticky navazuje na stávající zástavbu stejného funkčního využití a zejména pak i to, že je přímo napojen na stávající místní komunikaci p.č. 2265 - ostatní komunikace a je tak zajištěna bezproblémová dopravní obslužnost tohoto pozemku. Předem děkuji za vstřícnost v jednání a v případě potřeby jsem připraven k dalšímu projednání. S pozdravem.</p>	<p>NEVYHOVĚT Pozemek parc. č. 2214 v k.ú. Frymburk je vymezen jako trvale travní porost na I. TO zemědělského půdního fondu. Vyhovění by bylo v příkrém rozporu s ust. § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, kde se jednoznačně a zcela striktně uvádí: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Zde v případě „stavbu objektu pro rekreační ubytování kategorií hotel, motel či penzion a související služby“ žádný převažující veřejný zájem pořizovatel nedetekoval.</p>
<p>26 / Lipno Invest - D s.r.o. / 20.12.2023 Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 307/1 v katastrálním území Frymburk v obci Frymburk. Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti změně č. 1 územního plánu obce Frymburk v zákonné lhůtě tímto následující námitku: Námitka spočívá v začlenění části pozemku 307/1 k.ú. Frymburk obec Frymburk do kategorie RI - rekreace individuální viz příloha č.1. Výše uvedené námitky odůvodňuji takto: 1) Ucelení proluky a scelení současného zastavitelného území: předpokládaná změna by přispěla k ucelení proluky a scelení současného zastavitelného území. Tato skutečnost zlepší urbanistický charakter dané oblasti a poskytne harmoničtější strukturu rekreační zástavby. 2) Možnost napojení na stávající infrastrukturu: navrhovaná změna</p>	<p>NEVYHOVĚT Již v současné době má stávající územní plán Frymburk dostatek ploch pro různé formy rekreace. Pozemek parc. č. 307/1 v k.ú. Frymburk je sice až na IV. TO ZPF, není zde rozpor s ust. § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, ale je zde rozpor se schválenou zprávou o uplatňování územního plánu Frymburk za uplynulé období, která jasně deklaruje, že změna má „primárně zahušťovat urbanizované území Městysu Frymburk, bude bránit exploataci volné krajiny pro nové zastavitelné plochy, zejména v případě přírodně cenných lučních a lesních ploch, nebude navrhovat nové zastavitelné plochy vyžadující vynětí ze ZPF na půdách s I. a II. třídou ochrany“. Zde se jedná o pozemek mimo centrální prostor Městysu Frymburk a není zde objektivní důvod vymezovat</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

umožní napojení na stávající infrastrukturu, zejména obecní příjezdovou cestu a ČOV v lokalitě sídla s plánovaným rozšířením, nebo využití vyvážení jímky. 3) Nedojde k významnému narušení krajinného rázu: změna výrazně nenaruší krajinný ráz, a to díky tomu, že je navržena v malém měřítku s ohledem na existující charakter a ucelení stávajících stavebních ploch, včetně zachování estetických a ekologických hodnot dané lokality. 4) Nevýznamné navýšení stávajících volných ploch pro zastavění a udržitelný rozvoj obce: navrhovaná změna nepředstavuje významné navýšení stávajících volných ploch pro zastavění, naopak dává možnost příznivému rozšíření potřeby udržitelné rekreace a rozvoje obce v malém měřítku. 5) Nezabírání významných ploch zemědělského půdního fondu: Změna nezabírá významné plochy zemědělského půdního fondu. Věřím, že přihlédnete k těmto důvodům při posuzování navrhované námitky k změně č. 1 územního plánu. Předem děkuji za projednání.



další a další zastavitelné plochy pro individuální rekreaci na úkor volné krajiny a zemědělského půdního fondu.

27 / [REDACTED] / 21.12.2023

Na základě vydaného stanoviska o nesouhlasu návrhu změny č.1územního plánu Frymburk si dovoluujeme prokázat převahu veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF a prokázat opodstatněnost vzniku nových rozvojových ploch. Dovolují si tímto doplnit záměr zhotovení ZTV pro rodinné bydlení v Milné a vznést námitku k nesouhlasu s názvem: Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Obec požaduje zábor zemědělské půdy - plochy smíšené obytné, Z.23, Z.24-1,52 ha - I. třída ochrany. Dovolují si namítnout, že nebyla provedena revize třídy ochrany půdy a domnívám se, že je nezbytné, aby byla bonita půdy prokázána

NEVYHOVĚT

Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, zůstanou lokality R-23 a R-24 zaneseny v návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk nadále jen jako územní rezervy.

Požizovatel akceptoval argumentaci orgánu ochrany ZPF. Poté, co byl od 1.1.2024 znovu zpřísněno ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, na znění: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“, nenachází zde pořizovatel argument převažující veřejného zájmu, jedná se o plochy smíšeného venkov-



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

revizí, kterou tímto objednáme a již jsem začal v této záležitosti konat a výsledky revize doložím. Plochy Z.23, Z.24 pro zástavbu jsou dlouhodobě rezervou R-23, R-24 v území a historicky se s nimi počítalo pro plochy vymezené k zastavění, plně navazují na již zastavěné plochy a nevytváří tak eventualitu území. Zpráva o uplatňování ÚP Frymburk, dokument Úřadu městyse Frymburk, dokládá že byl dán souhlas ke změně územního plánu p.č. 2152/2 v k.ú. Frymburk z územní rezervy R-23 a R-24, viz. Zpráva o uplatňování územního plánu - uplatněné požadavky a způsob jejich vypořádání, číslo. 10 Nelze zpochybnit, že z hlediska veřejného zájmu je investor aktivně zapojen do činnosti obce. Obec nyní připravuje s jeho pomocí projektovou dokumentaci na ČOV, v plném rozsahu na obytné plochy v celé části obce Milná. Je v zájmu Obce, aby v tomto veřejném zájmu bylo dále pokračováno a aby Obec naplnila dohody s výstavbou ČOV Milná. Obec odsouhlasila na svém zastupitelstvu tento investiční záměr a zavázala se umožnit Investorovi změnu území, právě pro zastavěnou plochu - plochu smíšenou obytnou. Zápis ze zasedání Zastupitelstva městyse Frymburk ze dne 13.9.2021. Tímto Vám navrhujeme osobní setkání k projednání, abychom naše námítky opodstatnili.

ského bydlení, nad veřejným zájmem ochrany té nejkvalitnější zemědělské půdy v daném prostoru ve správním území Městyse Frymburk. Případné jednání o rozporu dle ust. § 4 odst. 8 zde pořizovatel považuje za takřka zbytečné, výše zmíněné ustanovení zákona o ochraně ZPF je jednoznačné. Vypuštění lokalita zcela i z ploch územní rezervy by bylo naopak příliš přísné a diskriminační vůči majitelům dotčených pozemků. Proto pořizovatel volí pokyn ponechat dotčené plochy jako územní rezervy dle dnes platného a účinného územního plánu Frymburk.

Pokud autor námítky argumentuje tím, že „nebyla provedena revize třídy ochrany půdy a domnívám se, že je nezbytné, aby byla bonita půdy prokázána revizí, kterou tímto objednáme a již jsem začal v této záležitosti konat a výsledky revize doložím...“, je nutné posečkat nejdříve na změnu zápisu třídy ochrany do KN a teprve po provedení této rebonitace je možné provést změnu územního plánu a povýšit tyto územní rezervy na návrhové plochy pro bydlení. K tomuto doposud nedošlo, ke dni vypořádání této námítky je p.p.č. 307/1 nadále veden jako I. TO, bonitovaná půdně ekologická jednotka 9.36.01, která legislativně spadá dle vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 3.93 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 30. Jedná se sice o velmi málo produkční půdy, nicméně začleněné stále do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

28 / Spolek chatová osada Hrdoňov, z.s. / 22.12.2023

Dobrý den, my, Spolek chatová osada Hrdoňov, z.s., si Vám tímto dovoluujeme předložit naše připomínky k návrhu změny č. 1 Územního plánu Frymburk:

1. Výchozí podklady:

1.a) ÚP Frymburk – Textová část odůvodnění - finální dokumentace (2019/03), str. 91 - 7.3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, Tab.: Odůvodnění urbanistické koncepce pro jednotlivá rozvojová území – rozvojové území 08 - Hrdoňov: „Vzhledem k rozloze plochy a předpokládaným vysokým koordinačním nárokům uspořádání dílčích ploch a dopravní a technické infrastruktury je výstavby v tomto rozvojovém území podmíněna zpracováním územní studie“. Str. 141, 7.12 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek

NEVYHOVĚT

Nemá charakter námítky nebo připomínky, jde skutečně podklady pro dále uvedené připomínky, mělo by být součástí odůvodnění této námítky, resp. připomínky. Zde je nutné podotknout, že pořizovatel, byť je tato písemnost označena jako připomínky, ji zařadit mezi námítky, protože si ověřil, že někteří členové spolku jsou zároveň majiteli pozemků a nemovitostí obecně v lokalitě Hrdoňov, a proto dle odborného úsudku pořizovatele měli zákonně oprávnění podat námítku k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti – Tab.: Hrdoňov, Z-9.1a, Z-9.2, Z-9.3a, vymezené plochy pro zpracování územní studie vyplynulo z požadavků výsledku společného jednání. Str. 148, kap. 8.2, Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, část III., Hodnocení koncepce, 3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí – 3. Podmínky pro jednotlivé rozvojové plochy a plochy přestavby – z důvodu ochrany přírody a krajinného rázu – pro plochy Z-9.1, Z-9.2, Z-9.3 – pro využití těchto ploch zpracovat územní studii, včetně vyhodnocení vlivů na krajinný ráz, a dále na str. 151, část IV, stanovisko, B. Požadavky na jednotlivé rozvojové plochy – pro využití ploch Z-9.1, Z-9.2, Z-9.3 zpracovat územní studii, včetně vyhodnocení vlivů na krajinný ráz. A dále 1.b) Změna č. 1 územního plánu Frymburk – návrh pro veřejné projednání (2023/12/15): odůvodnění změny územního plánu, str. 84, Vyhodnocení souladu se zadáním změny: „Plochy č. Z-9.1a, Z-9.2 a Z-9.3a v sídle Hrdoňov budou podmíněny předchozím vybudováním ČOV pro sídlo Hrdoňov, bude stanovena závazná etapizace, kdy nejprve bude zprovozněna ČOV a inženýrské sítě a teprve následně dojde k možné výstavbě na těchto lokalitách, za stanovení těchto podmínek lze sejmout podmínku pořízení a zpracování územní studie pro dané plochy.“.

2. Připomínky:

2.a Územní studie - žádáme, aby byla dodržena podmínka dalšího rozvoje rozvojové oblasti 08 Hrdoňov definovaná ÚP Frymburk z 2019/03 resp. Krajským úřadem Jihočeského kraje, a to zpracování územní studie, včetně vyhodnocení vlivů na krajinný ráz. Navržené faktické a procesní oddělení realizace nové ČOV vč. inženýrských sítí od vlastní nové zástavby, kdy tzv. jedno bez druhého nemůže být, evokuje nebezpečnou tzv. salámovou metodu, se kterou se na Lipensku často setkáváme. V žádném z případů takto řešených záměrů nepřinesla dotčeným lokalitám nic pozitivního. Hrdoňov a navazující břeh Hruštické zátoky je již nyní lokalitou značně turisticky exponovanou, Hruštická zátoka patří v rámci Lipenska k nejmenším. Přesto ÚP definuje dalších zhruba +300 % nových zastavitelných ploch ke stávajícím zastavěným. Ubytovací kapacita soukromých rekreačních chat a Hotelu Fontána je konstantní. Neustále ale narůstá kapacita kotviště v Hruštické zátoce pod Hrdoňovem (aktuálně 150 jachet, 2 hausbóty), a tedy i pohyb osob a vozidel jejich majitelů a uživatelů v lokalitě. Již v rámci připomínek k ÚP Frymburk 2019/03 požadoval

VYHOVĚT

Pro lokalitu Hrdoňov bude zachována podmínka pořízení územní studie v rozsahu dle dnes platného a účinného územního plánu Frymburk. Nebude požadováno hodnocení vlivů na krajinný ráz v rámci této územní studie.

Pořizovatel zohlednil argumenty uváděné spolkem a domnívá se, že jsou plně akceptovatelné a racionální. Dané území je natolik přírodně cenné, že je vhodné pořídit zde podrobnější nástroj územního plánování, než je jen územní plán coby koncepční nástroj územního plánování řešící vždy celé správní území dané obce nebo města. Náklady na pořízení a zpracování územní studie jsou výrazně menší než na pořízení a zpracování regulačního plánu, a i tento aspekt pořizovatel zohlednil a upřednostnil zájem ochrany přírody a krajiny.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

spolek Šumava Ne Na prodej, z. s., „podstatnou redukcí počtu zakreslených přístavišť na levém břehu nádrže v oblasti Hrdoňově a Lojzových Pasek. Plánování a následný provoz těchto přístavišť by měl být podmíněn vybudováním zázemí zajišťujícího jejich bezpečný a ekologický provoz, zejména při doplňování paliva, likvidaci odpadu atd.“. Přesto se kotviště od roku 2019 rozrostlo o několik set procent plošně i kapacitně a zaujímá značnou plochu zátoky. Pohyb jachet, cyklopřevozu, loděk chatařů a rybářů a plavců na takto malé vodní ploše generuje množství potenciálně nebezpečných situací.

Umělá písčinná pláž je před každou sezónou hotelem doplňována. Převládající část břehu pod Hrdoňovem je za standardního stavu hustě zarostlá nízkou až vysokou zelení až k vodní hladině Lipna. Intenzita automobilové a cyklo dopravy, plus pohyb pěších osob je v osadě během sezóny rok od roku intenzivnější. Prakticky jednosměrná místní komunikace je za hranicí své kapacity. Není instalováno ani základní dopravní značení, byť o něj zastupitelstvo Městyse Frymburk od jara 2023 průběžně žádáme a na dopravní situaci v osadě upozorňujeme. Bohužel ani v letošním roce provedená pasportizace DZ nepřinesla v tomto směru žádné zlepšení. Zpracování výše uvedených dokumentů, tj. územní studie lokality, včetně vyhodnocení vlivů na krajinný ráz, je naprosto nezbytné pro její udržitelný rozvoj.

2.b ČOV: stávající ČOV, z níž jsou přečištěné odpadní vody vypouštěny do málovodného Lužního potoka (CHKO Šumava, I. zóna), je provozována soukromým subjektem a nezahrnuje odbourávání sloučenin fosforu. ČOV je provozována dlouhodobě neodborně a nedbale, o čemž svědčí neustále se zhoršující kvalita vody v Hruštické zátoce a častá správná řízení vedená ČIŽP. Kotviště jachet včetně hausbótů má pro likvidaci splaškových vod minimální zázemí, čímž k uvedenému zhoršování kvality vody významně přispívá. Další ČOV zaústěná do téhož potoka by měla být realizována v rámci záměru Rekreační park Kovářov, další zřejmě v budoucnu realizovaná ČOV Milná. V úhrnu se tak může včetně druhé Hrdoňovské čistírny jednat o čtyři ČOV provozované pravděpodobně soukromými subjekty a prostřednictvím jednoho potoka společně zaústěné do Hruštické zátoky. Žádáme, aby bylo striktně požadováno připojení případné nové výstavby k centrální ČOV, případně minimálně proběhla modernizace a intenzifikace stávající ČOV Hrdoňov tak, aby vyhověla případné rozsáhlejší budoucí zástavbě v osadě Hrdoňov. Současně žádáme, aby součástí jejího čistírenského procesu byla technologie na odbourávání sloučenin fosforu. Hotel Fontána coby

NEVYHOVĚT

Hlavním úkolem změny č. 1 územního plánu Frymburk bylo provedení tzv. standardizace, tedy převedení stávajícího územního plánu do jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, nikoliv zásadní změna koncepce odkanalizování. Změna systému odkanalizování by již byla dalece nad rámec schválené zprávy o uplatňování územního plánu Frymburk za uplynulé období. Byť věcně pořizovatel plně souhlasí s požadavkem na odvedení splaškových vod do centrální ČOV, která by byla vybavena technologií na odstraňování fosforu a plně tento požadavek podporuje, není jej již nyní možné vkládat do této změny územního plánu po veřejném projednání, aniž by se jednalo o podstatnou úpravu této dokumentace. Navíc by tento požadavek poměrně výrazně zatížil stávající vlastníky i budoucí investory v této lokalitě. Je nutné a vhodné řešit samostatnou změnou územního plánu Frymburk.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

vysoko kapacitní ubytovací zařízení může pro praní hotelového textilu používat prací prostředky s obsahem fosfátů. K provozu hotelových myček nemáme informace, nicméně ve standardních mycích tabletách je též legislativou fosfor povolen. Dvě ČOV z této sídla, s kapacitou v řádech set EO, do této subtilního recipientu, bez požadavků na odbourávání fosforu a s negarantovanou kvalitou provozu by znamenaly další skokové zhoršení kvality vody v Hruštické zátoce. Vody lipenské přehrady jsou rekreačním a turistickým cílem, jehož kvalitu je principiálně nutno chránit. Žádáme, aby veškeré vodohospodářské objekty, které zajišťují dodávku pitné vody a odběr vody splaškové, přešly pro osadu Hrdoňov do správy odborného subjektu, což je jediný způsob, který zajistí jejich bezvadný provoz ve všech ohledech, a tedy i ochranu životního prostředí. S ohledem na dvě trvalá bydliště v osadě se provoz VHS již musí řídit zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

2.c: Biotop chráněných druhů: žádáme, aby byla respektována existence biotopu silně ohroženého a zákonem chráněného chřástala polního, který hnízdí zejména na územním plánem navržených zastavitelných plochách Z.9.1a, Z.9.2 a Z.9.3a. Předchozí i současný majitel daných pozemků je desetiletí obhospodařuje dle Nařízení vlády č. 79/2007 Sb. §9 bod 14, kdy prakticky pouze 1x/rok seče travní porost, a to po 15. srpnu, kdy chráněný živočich již bezpečně vyvedl druhou snůšku.

Biotop chřástala polního a dalších, různou měrou chráněných rostlin a živočichů, se nachází na krajinném prvku plužin (viz následující připomínka 2.d). Plužiny nejsou dlouhodobě obhospodařovány, tudíž se jedná o přírodně významnou klidovou lokalitu. S ohledem na již povolené stavební záměry na sousedním Kovářovském poloostrově a aktuálně projednávaný Rekreační park Kovářov představují Hrdoňovské plužiny šanci na přežití pro nejen ohrožené druhy rostlin a živočichů.

2.d: Krajinný ráz - žádáme, aby byl respektován unikátní krajinný ráz Hrdoňovské lokality, vymezené Hruštickou zátokou, Lužním potokem, severní příjezdovou komunikací č. 37c a bezejmennou vodotečí podél jižního okraje směrem k osadě Větrník. Této víceméně uzavřené lokalitě dominuje výrazný historický krajinný prvek – plužiny, viz příloha vyjádření k dochovaným pozůstatkům středověkých plužin v Hrdoňově a okolí a k jejich krajinářské hodnotě (██████████ Ph.D., ČZU, 2023/12): „Plužina v Hrdoňově je zároveň součástí velmi dobře dochovaného souboru podobných plužin v okolí a

VYHOVĚT

Do výrokové části změny územního plánu bude uvedeno do kap. týkající se koncepce ochrany přírodních hodnot, že „V navazujících správních řízeních je nutné plně respektovat existence biotopu silně ohroženého a zákonem chráněného chřástala polního v místech, kde bude prokázáno, že hnízdí.“

Požizovatel zde plně akceptoval požadavek spolku. Tam, kde v navazujících správních řízeních bude vyžadováno biologické hodnocení dané lokality a bude proveden terénní průzkum, při kterém budou zjištěny hnízdiště chřástala polního, a to skutečně prokazatelně, je nutné postupovat podle příslušných ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a dle příslušných požadavků dotčených orgánů. Územní plán, resp. jeho změna, pouze vymezuje zastavitelné plochy, tím nedává definitivní souhlas s výstavbou na nich, musí být splněny všechny další podmínky.

NEVYHOVĚT

Úkolem této změny územního plánu Frymburk nebylo redukovat rozsah zastavitelných ploch a tím výrazně omezit jejich hodnotu pro jejich vlastníky, ale stanovit podmínky, které by vedly ke zpřísnění podmínky pro rozhodování v území a pro vytvoření podmínky pro zachování uměřeného a přirozeného rozvoje ve správním území Městyse Frymburk. Vypuštění dané lokality rekreace Hrdoňov by bylo velice silným zásahem do očekávání majitelů těchto pozemků a mohlo by vést k dlouhotrvajícím soudním sporům s Městysem Frymburk,



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

tvorí tak v okolí Lipna poměrně zásadní hodnotu krajinného rázu, která je chráněna dle zákona 114/1992 Sb., § 12.“. Dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (2021), která stanovuje územní podmínky mj. pro zachování kvalit krajiny, je Hrdoňov součástí individuální krajinné jednotky 08 – krajinná oblast Hornolipenská. Jako jednu ze stávajících i cílových kvalit dané krajiny definuje ÚSK její proměnlivě členitý harmonický ráz s vysokým podílem trvalé vegetace a drobnými krajinnými strukturami, která bohužel bývá narušena zejména nevhodnou rekreační zástavbou. Je nutno zachovat a ochránit místní krajinu a její estetické hodnoty před nevratným znehodnocením. Na základě našich připomínek uvedených v bodech 2.c a 2.d a vzhledem k tomu, že u dotčených rozvojových ploch Z.9.1a, Z.9.2 a Z.9.3a více než 5 let nenabýlo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno, ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí podle § 102 odst. 3 stavebního zákona, požadujeme tyto plochy vyjmout ze zastavitelných ploch. Vyjmutí těchto ploch je dále v souladu s cílem a účelem této navrhované změny č. 1 ÚP Frymburk, část 7 Vyhodnocení souladu se zadáním změny: „stanovit a upravit podmínky dalšího rozvoje Městys Frymburk s důrazem na přiměřený a trvale udržitelný rozvoj našeho města, s důrazem na prověření všech již vymezených zastavitelných ploch v dnešním územním plánu, zvážit navrácení těch zastavitelných ploch, kde není patrná žádná snaha o jejich využití pro výstavbu, nebo alespoň zainvestování dopravními a technickými sítěmi, zpět do volné krajiny, přiměřeně upravit podmínky využití ploch s výhledem na získání statutu lázeňského místa pro Městys Frymburk“. Tato změna bude dále také v souladu s Vyhodnocením vlivů Územního plánu FRYMBURK na životní prostředí (2017), ve kterém se mimo jiné konstatuje, že množství vymezených zastavitelných ploch v katastru Městys Frymburk je předimenzované.

Přílohou, která již není přepisována, je Vyjádření k dochovaným pozůstatkům středověkých plužin v Hrdoňově a okolí a k jejich krajinářské hodnotě, ze dne 21.12.2023, řešitel za FŽP: [REDAKCE]

29 / [REDAKCE] / 21.12.2023

Jako vlastník parcel č. 2189/6 a 2188/4 v k.ú. Frymburk podávám námitku proti velikosti a umístění plochy TU na těchto parcelách v návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk.

kdy požadované náhrady by mohly být pro městys až likvidační. A není zde jen ustanovené stavebního zákona o náhradách za změny v území, ale je zde též celé právní okolí stavebního zákona, vč. občanského zákoníku nebo v případě zahraničních vlastníků i určité riziko aplikace arbitrážního práva mezinárodního. Pořizovatel zde nechce a nehodlá Městys Frymburk vystavit těmto rizikům, byť na prvotní pohled zde již byla vyčerpána 5 let stanovená lhůta dle ust. § 102 stavebního zákona.

VYHOVĚT

P.p.č. 2188/4 bude vymezen jako plocha technické infrastruktury všeobecné, stejně jako přímo navazující p.p.č. 2189/6.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

Požaduji, aby se plocha TU rozšířila přes celou plochu obou parcel č. 2189/6 a 2188/4. Stručné odůvodnění: současná plocha TU se neshoduje s umístěním studny, viz přílohy. Děkuji za kladné vyřízení mé námítky a jsem s pozdravem.

30 / Šumava ne na prodej / 22.12.2023

Jako zmocněný zástupce veřejnosti (§23 zákona č.183/2006) spolek „Šumava ne na prodej“ podává námítku na základě věcně shodné připomínky (184 pentů) k návrhu územně plánovací dokumentace „Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk“ veřejně projednáváné dne 15.12.2023:

Odmítáme nově plánovanou výstavbu individuálních rekreačních objektů v lokalitě Frymburská pole na pozemcích p.č. 280/43, 280/44, 280/45, 280/47, 280/48, 280/49, 280/50, 280/53, 280/54, 280/57, 280/58, 280/59, 280/60, 280/61, 280/64, 280/65, 280/66, 280/67, 280/68, 280/69, 2188/6 a 2188/7 v k.ú. Frymburk.



Odlesněním a souvislou hustou zástavbou v předmetné lokalitě dojde ke změně charakteru krajiny, pohledových dominant nejen z vrcholu Marty nad Frymburkem, ale i charakteru krajinné scény. (V orámované části je situována nová výstavba dle přílohy 1 a 2)

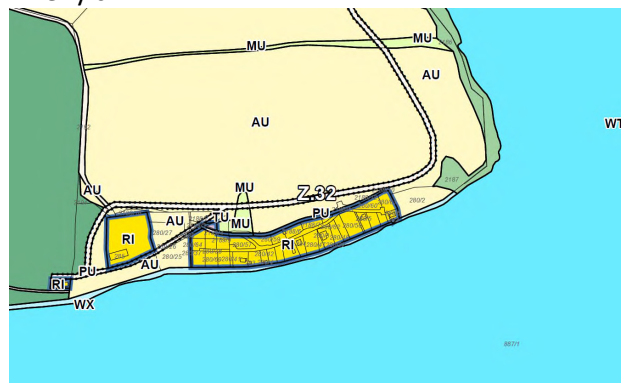


Stručné zdůvodnění: Nejedná se ve skutečnosti o zastavěné území, jak je uvedeno v ÚP, ale o zalesněný břeh s několika v zeleni skrytými rekreačními objekty. Takto

Uvedený pozemek parc. č. 2188/4 je sice uveden v KN jako trvale travní porost, ale prokazatelně je na něm umístěna studna zásobující vodou přilehlou lokalitu. Je tedy vhodné tomuto požadavku vyhovět, jedná se o velmi malý pozemek, má výměru 100 m² a je vlastnictví podatele námítky. Začleněním tohoto malého pozemku do již vymezené stávající plochy technické infrastruktury nedojde k žádnému narušení přírodních ani jiných hodnot v daném území a je tato adice zastavěného území je dle názoru pořizovatele plně akceptovatelná.

NEVYHOVĚT

Uvedená lokalita je vymezena v návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk jako stávající plochy individuální rekreace, kdy k této ploše je naplánována místní komunikace s kódem Z.32, coby plochy veřejných prostranství všeobecné. Pro plochu Z.32 je poté ještě stanoveno následující: „pro plochu Z.32 bude konkrétní využití v projektové přípravě navrženo tak, aby využití nemohlo mít významně negativní vlivy na přírodní složky (faunu, flóru, vodu, krajinný ráz, zvláště chráněná území)“. Je zde tedy dle odborného názoru pořizovatele dostatečně zohledněn přírodně cenný prostor v dané lokalitě a vytvořeny podmínky pro ochranu přírody a krajiny v možnostech územního plánu, resp. jeho změny č. 1.



Úkolem této změny územního plánu Frymburk nebylo redukovat rozsah zastavitelných ploch a tím výrazně omezit jejich hodnotu pro jejich vlastníky, ale stanovit podmínky, které by vedly ke zpřísnění podmínky pro rozhodování v území a pro vytvoření podmínky pro zachování uměřeného a přirozeného rozvoje ve správním území Městysu Frymburk. Vypuštění dané lokality „Frymburská pole“ by bylo velice silným zásahem do očekávání majitelů těchto pozemků a mohlo by vést k dlouhotrvajícím soudním sporům s Městysem Frymburk, kdy požadované náhrady by mohly být pro městys až likvidační. A není zde jen ustanovené stavebního zákona o náhradách za změny v území, ale je zde též



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

pojaté území vytváří výrazný a dominantní krajinný prvek, který se uplatňuje při výhledech z turistických tras. Dle ÚP před změnou číslo 1 se jednalo o plochu RI – plochu individuální rodinné rekreace. Developerem nově provedenou parcelaci v území na stavební parcely dochází k plošnému odlesnění pozemků a plošné zástavbě. Odlesněním a souvislou hustou zástavbou v předmětné lokalitě by nevratně došlo ke změně charakteru krajiny, charakteru krajinné scenérie a pohledových dominant nejen z vrcholu Marta. Dojde tak k narušení krajinného rázu a poškození zájmů budoucího rozvoje městyse jakožto místa klidné lázeňské rekreace. Záměr takto rozsáhlé a koncentrované rekreační výstavby je v příkrém rozporu se zásadami formulovanými v Územní studii Jihočeského kraje z roku 2021, která, mimo jiné, stanoví, že je třeba dbát na „respektování stávajících prvků volné krajiny, důraz klást především na nepobytové rekreační aktivity bez areálových zařízení a staveb s negativními vlivy na přírodu a krajinu. Současně je akcentována ochrana krajiny a charakteru zástavby důrazem na využívání stávajících objektů, čímž se vytváří podmínky pro snížení rizika rozrůstání sídel do krajiny novou výstavbou.“. Proces zapracování výstupů Územní studie krajiny do Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje sice dosud nebyl ukončen, ale již nyní je Studie neopominutelným podkladem v procesu územního plánování. Forma využití předmětné lokality obsažená v návrhu Změny č. 1 územního plánu Frymburk veškeré zásady formulované ve Studii flagrantně porušuje.

celé právní okolí stavebního zákona, vč. občanského zákoníku nebo v případě zahraničních vlastníků i určité riziko aplikace arbitrážního práva mezinárodního. Pořizovatel zde nechce a nehodlá Městys Frymburk vystavit těmto rizikům, byť na prvotní pohled zde již byla vyčerpána 5 let stanovená lhůta dle ust. § 102 stavebního zákona.

Zda dojde k narušení krajinného rázu a poškození zájmů budoucího rozvoje městyse jakožto místa klidné lázeňské rekreace musí posoudit až případné krajinné hodnocení, pokud bude vyžádáno v rámci navazujících správních řízení a procesů vedoucích k povolování jednotlivých staveb v existujících prolukách v rámci této vymezené plochy zastavěného území.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze nezávazný, byť neopominutelný, podklad pro rozhodování v území a není tedy závazným podkladem pro tuto změnu územního plánu Frymburku. Daleko závažnějším podkladem je stávající územní plán Frymburku, který tuto lokalitu vymezoval v obdobném rozsahu jako plochu individuální rekreace (viz obr. pod textem). Změna č. 1 tento rozsah zastavěného území v dané lokalitě pouze transformuje do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, nevymezuje jej nově jako novou zastavitelnou plochu.



31 / [REDACTED] / 20.12.2023

Úřad městyse Frymburk veřejnou vyhláškou oznámil konání veřejného projednání ve věci změny č. 1 územního plánu Frymburk dne 15. 12. 2023 s tím, že dotčení vlastníci nemovitých věcí mohou do 7 dnů od konání veřejného projednání uplatnit písemné námítky. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 771/7, 771/10, 771/11, 771/20, 771/25, 771/27, 771/28, 771/29, 771/30, 771/31, 771/32, 771/33, 771/34, 771/35, 771/36, 771/37, 771/38, 771/39 a 771/40, jak jsou všechny zapsány na LV č. 1857 vedeném pro obec a katastrální území Frymburk Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Frymburk, přičemž je přesvědčen o nesprávnosti a nezákonnosti navrhované

VYHOVĚT

Pro plochy P-59, P-60 a P-61 bude změněno v rámci změny č. 1 funkční využití zpět na plochy smíšené výrobní všeobecné tak, aby toto vymezení přesně odpovídalo předchozímu funkčnímu využití dle měněného územního plánu Frymburk.

Pořizovatel zde zohlednil snahu žadatele a vedení městyse dojit k určitému konsensu a nenutit majiteli dotčených pozemků plochy lehké výroby „VL“, pokud on sám preferuje, aby zde byly zachovány podmínky přesně dle měněného územního plánu. Také pořizovatel zde akcentoval snahu o právní jistotu a kontinuitu pro rozhodování v území dle pořízené a účinné územně plánovací dokumentace a v ní stanovených podmínek pro danou

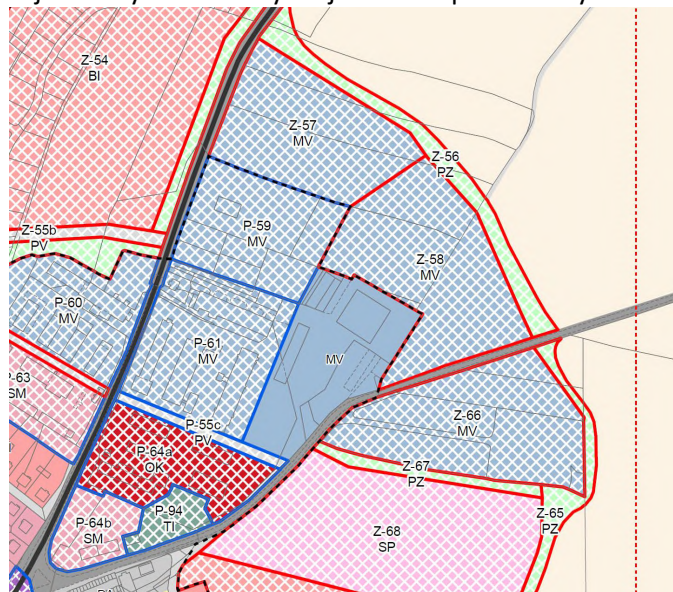


ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

regulace. Proti tímto podává prostřednictvím právního zástupce (plná moc přílohou) řádně a včas následující námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. I. V dosavadním územním plánu jsou uvedené pozemky podatele zahrnuty do plochy MV – plochy smíšené výrobní. Pro tyto plochy územní plán stanovuje následující regulativy: „PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (MV), subtyp § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., Hlavní využití (převažující způsob využití): plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělské stavby kombinované s bydlením rodiny majitele firmy, Přípustné využití: stavby pro výrobu, skladové areály, pozemky zemědělských staveb v kombinaci s bydlením pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně), pozemky související dopravní infrastruktury pozemky související technické infrastruktury, pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné, Nepřípustné využití: (podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití): novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby, stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí, pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m², pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře prodejní plochy větší než 100 m², čerpací stanice pohonných hmot, Podmíněně přípustné využití: pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území, stavby trvalého charakteru v zastavitelných plochách lze umístit v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa, oplocení lze umístit minimálně 2 m od okraje lesa, Podmíněně přípustné využití (kdy podmínkou je umístění funkce v konkrétní specifikované lokalitě - rozvojové ploše): v plochách Z-45, Z-57, Z-58, P-59, P-60, P-61, P-62, Z-66 lze umístit pouze nerušící výroby (tzn. výroba bez předpokladů překračování hygienických limitů pro hluk a emise znečišťujících látek v ovzduší), stavby pro bydlení a byty pouze jako součást výrobních areálů a budov za účelem zajištění bydlení rodiny majitele této provozovny, Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby: výšková regulace zástavby: nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10m od rostlého terénu, Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného

lokalitu. Proto je zde doporučeno požadavku vyhovět, pokud jde o podmínky pro umístění staveb a prostor pro bydlení, bude dodrženo přesně dle podmínky pro tento typ plochy smíšené výrobní všeobecné, tedy „stavby pro bydlení a byty majitele nebo provozovatele pouze jako součást výrobních areálů a budov za účelem zajištění bydlení rodiny majitele této provozovny“.





ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

rázu – rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků a intenzita využití území: podíl zastavěných a dalších zpevněných vsakování dešťových vod neschopných ploch může činit max. 70 % plochy pozemku. Uvedenou hodnotu lze překročit pouze v plochách stabilizovaných v případě, že dotčený pozemek má tak malou výměru, že by nebylo možné jeho racionální zastavění. Podatel za uvedeného stavu územně plánovací regulace připravil pro shora specifikované pozemky v jeho vlastnictví komplexní stavební záměr, který směřuje k adekvátnímu propojení užití plochy MV dle jejího primárního vymezení v územním plánu s možnostmi bydlení pro rodiny podnikatelů, kteří budou provozovateli jednotlivých objektů v dané lokalitě. Zohledněna je jak blízkost okolních ploch MV pro obdobné využití, tak nedalekých ploch pro bydlení (BI), to vše tak, aby využití nových objektů nemělo negativní vliv na veškerou okolní zástavbu, což odpovídá i stanoveným podmínkám přípustnosti využití ploch Z-58 a P-59 zasahujících na pozemky podatele. Záměr počítá s přidáním hodnotou v podobě podnikání v místě bydliště a vytvořením nových pracovních míst. Pro první etapu záměru, jejíž podoba je zachycena v příloženém aktualizovaném situačním výkresu, již bylo požádáno o vydání územního rozhodnutí (související řízení vedeno u Městského úřadu Horní Planá pod sp. zn. Výst./5327/2022/OI). Žádost přitom byla podložena kladným závazným stanoviskem úřadu územního plánování a ačkoli následně krajský úřad přistoupil ke změně závazného stanoviska, dosud nebylo dané řízení pravomocně ukončeno. Nelze pak ani tvrdit, že by záměr podatele byl za současného stavu územně plánovací dokumentace snad jednoznačně nerealizovatelný, neboť se evidentně jedná o poměrně komplikovanou otázku.

II. Do uvedeného záměru negativně vstupuje návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk tím, že zavádí nový, výrazně omezující regulativ využití dotčených ploch zahrnujících pozemky podatele. Ty jsou s ohledem na uplatnění jednotného standardu územně plánovací dokumentace nově označeny jako plochy výroby lehké (VL), přičemž je upraveno vymezení využitelnosti pozemků zařazených do těchto ploch. Podstatné však je ono nové omezení, dle něhož platí: „stavby pro bydlení majitele nebo provozovatele max. do 10% využití plochy.“. Dle názoru podatele se jedná o neodůvodněné omezení možností zástavby, které se zásadním způsobem dotýká popisovaného záměru podatele a které bude dle všeho znamenat zmaření investice do připravovaného záměru. Tím dochází i k nepřiměřenému zá-



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

sahu do vlastnického práva podatele ke shora specifikovaným pozemkům. Každá změna takového typu přitom musí být velmi podrobně odůvodněna, k čemuž nedošlo. Takto tedy nemůže navrhovaná změna územního plánu obstát.

III. S ohledem na vše dosud uvedené podatel navrhuje, aby pro jím vlastněné pozemky, jak zapsány na LV č. 1857 vedeném pro katastrální území Frymburk, byla i po změně č. 1 územního plánu Frymburk stanovena taková územně plánovací regulace, která umožní realizaci shora popisovaného (a v příloze blíže specifikovaného) záměru podatele, zejména tedy aby tato regulace nijak neomezovala možnost propojení vymezeného hlavního či (podmíněně) přípustného využití plochy VL s bydlením vlastníků či provozovatelů jednotlivých provozů, staveb či zařízení.

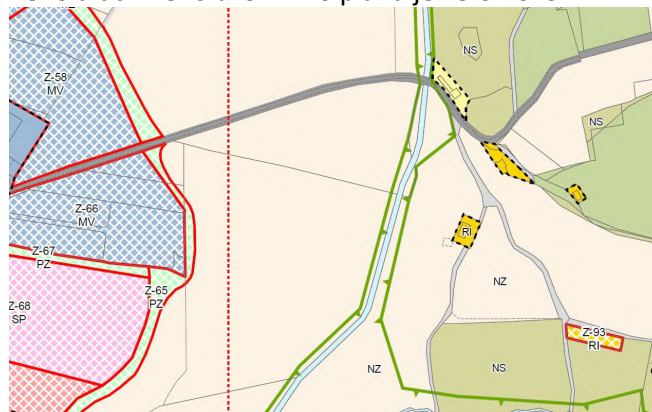
32 / [REDACTED] / 21.12.2023

Jako vlastník parcely č. 2896 v k.ú. Frymburk podávám námitku proti způsobu využití této mé parcely v návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Požaduji její zařazení mezi zastavitelné plochy.

Stručné odůvodnění: předmětnou parcelu jsem koupil v roce 2021 za částku 3 mil. Kč s tím, že je na parcelu vydáno souhlasné stanovisko k zastavění vydaného Stavebním úřadem Městského úřadu Horní Planá.

NEVYHOVĚT

V platném a účinném územním plánu Frymburk je p.p.č. 2896 v k.ú. Frymburk vymezen jako součást nezastavěného území, navíc přímo dotčené vymezením plochy lokálního biokoridoru LBK 26 - K Lipnu. V KN je pozemek parc. č. 2896 veden jako zemědělský půdní fond, trvale travní porost. „Souhlasné stanovisko k zastavění vydané stavebním úřadem Horní Planá“ je datováno „22.4.13“, tedy pravděpodobně z 22.4.2013, kdy v té době platil územní plán sídelního útvaru Frymburk, tedy zcela jiná dokumentace, než v r. 2021, kdy došlo ke koupi pozemku. Datum nabytí účinnosti dnes platného a účinného územního plánu je 15.3.2019.



Ačkoliv v lidské rovině pořizovatel plně chápe požadavek majitele pozemku a podatele námitky, musí zde konstatovat, že předmětem změny č. 1 územního plánu Frymburk nebylo vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení nad rozsah ploch již vymezených v původním územním plánu, a zde tento pozemek jako zastavitelný prokazatelně vymezen nebyl. Je zde nutné postupovat prostřednictvím žádosti o samostatnou změnu



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

	<p>územního plánu, kde mohou zastupitelé Městys Frymburk akcentovat tyto specifické podmínky dané plochy, která byla v dobré víře koupená jako stavební pozemek, ale tím v době nákupu již min. 2 roky nebyla. V rámci takového samostatné změny je možné a vhodné předloženou žádost znovu posoudit a v případě kladných stanovisek dotčených orgánů ji také vyhovět.</p>
<p>33 / [REDACTED] / 19.12.2023 Podávám námitku proti bodu 5a, strana 4, ze zápisu z veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Mám parcelu č. 2377 a 2378 v katastrálním území městys Frymburk oblast Kovářov. Zde jsem žádal o změnu územního plánu abych si zde mohl postavit malý rekreační objekt typu chaty. V jižní části parcely 2377 není vedení VN a je možnost zřídit vjezd z obecní komunikace. Obě parcely jsou prakticky ze všech stran obklopeny chatami a myslím, že tedy neměním výrazněji územní plán. Pozemek získala matka v rámci restitucí a hodlám jej použít pouze pro vlastní rodinu. Proto trvám na své žádosti.</p>	<p>NEVYHOVĚT P.p.č. 2378 je na I. TO ZPF. Vyhovění by bylo v příkrém rozporu s ust. § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, kde se jednoznačně a zcela striktně uvádí: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Zde v případě „stavbu objektu pro rekreační ubytování kategorií hotel, motel či penzion a související služby“ žádný převažující veřejný zájem pořizovatel nedetekoval. P.p.č. 2377 je sice neplodná půda, ostatní plocha, není zde rozpor se zákonem č. 334/1992 Sb., ale pozemek je natolik úzký, že zde není možné stavby pro individuální rekreaci samostatně realizovat. Navíc je tento pozemek lokalizován v rámci vymezené evropsky významné lokality a chráněné krajinné oblasti Šumava. Požadavek proti zápisu z veřejného projednání není procesně možný, zápis je pracovním podkladem pořizovatelem a zakládá se do dokladové části procesu pořízení dané územně plánovací dokumentace. Navíc pořizovatel zde souhlasí s vysloveným odborným názorem projektanta dle uváděného zápisu ve znění: „Jan Šíma – teoreticky by zde mohla vzniknout, ale jde zde vedení VN, je v této lokalitě dostatek zastavitelných ploch. Radek Boček – podejte si námitku, prosím.“</p>
<p>34 / [REDACTED] 20.12.2023 Vážený pane starosto, vážené zastupitelky, vážení zastupitelé, na základě veřejné vyhlášky ze dne 14.11.2023 Oznámení veřejného projednání a vystavení návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk a konání veřejného projednání dne 15.12.2023 uplatňujeme v zákonné lhůtě následující námitku: žádáme do návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk zahrnout změny funkčního využití pozemka s touto identifikací: p.p.č. 307/19, k.ú. Frymburk, vlastnické právo Městys Frymburk, č.p. 78, 38279 Frymburk, p.p.č. 315/2, k. ú. Frymburk, vlastnické právo Městys Frymburk, č.p. 78, 38279 Frymburk, p.p.č. 317/24, k. ú. Frymburk, vlastnické právo Městys Frymburk, č.p. 78, 38279 Frymburk. Jako vlastníci sousedních pozemka žádáme části výše uvedených pozemka v rámci změny č. 1 územního plánu Frymburk změnit z</p>	<p>NEVYHOVĚT Změna č. 1 územního plánu Frymburk tento pozemek ponechává ve stávajícím funkčním využití. Pozemky parc. č. 307/19, 315/2 a 317/24 jsou všechny ve vlastnictví Městys Frymburk, jak je uváděno v námitce, všechny v lokalitě Lojzovy Paseky. Změna č. 1 územního plánu Frymburk je primárně zaměřena na převedení stávajícího územního plánu do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace, nikoliv na změny funkčního využití území z hlediska jejich obsahu. Plocha pod kódem K-20b i plocha Z-20a byla součástí již měněného územního plánu. Není zde důvod zásadním způsobem snižovat hodnotu majetku Městys Frymburk tím, že bude návrhová plocha pro občanskou vybavenost, navíc sportovního charakteru, vyřazována do ploch nezastavitelných s funkčním</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

funkčního využití ploch OS plochy pro tělo výchovu a sport (rozvojová plocha Z.20a) na plochy s funkčním využitím AU plochy zemědělské všeobecné - stav a potvrdit tak jejich současný způsob užívání do budoucna a sjednotit funkční využití s ostatními částmi již takto vymezených a historicky užívaných pozemka. Části pozemka vymezené jako plochy změn v krajině s funkčním využitím RX.4 rekreace jiná - přírodní koupaliště, pláže, pobytové louky (rozvojová plocha K.20b) žádáme sjednotit dle okolních ploch podobného charakteru a vymezit zde plochy s funkčním využitím NU plochy přírodní všeobecné. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce: vlastnické právo k pozemku 314/5 k. ú. Frymburk, SJM [redacted] a [redacted]

[redacted], vlastnické právo k pozemku 314/10 k. ú. Frymburk, [redacted]

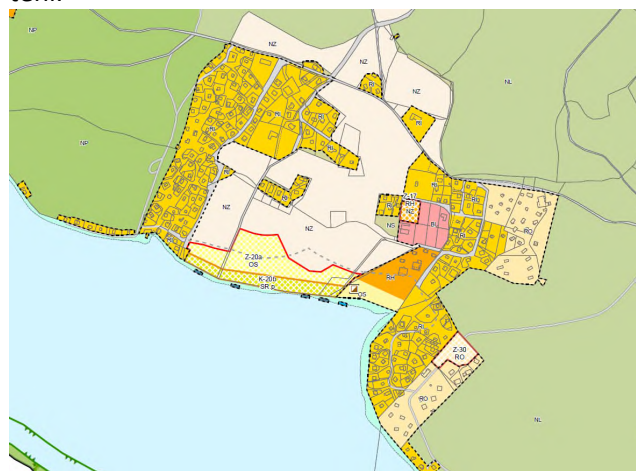
[redacted], vlastnické právo k pozemku 307/21 k. ú. Frymburk, [redacted]

[redacted], vlastnické právo k pozemku 307/43 k. ú. Frymburk, [redacted]

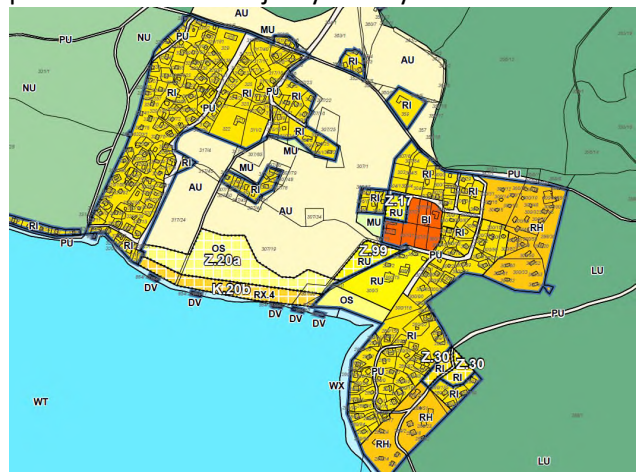
České Budějovice 2, 37011 České Budějovice.

Odůvodnění: část pozemka s p. č. 307/19, 315/2 a 317/24 v k. ú. Frymburk spadá dle platného územního plánu do plochy s rozdílným způsobem využití OS plochy pro tělovýchovu a sport. Jedná se o zastavitelnou plochu Z-20a o rozloze 17 889m². Další část výše uvedených pozemka spadá do ploch s rozdílným způsobem využití SR.P přírodní koupaliště, pláže, pobytové louky, vymezené jako plocha změn v krajině K-20b o rozloze 8 816 m². Dotčené území je součástí CHKO Šumava a Natura 2000. Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk řeší celé správní území obce v rámci převedení územního plánu do jednotného standardu v souladu s platnými právními předpisy a požadované změny funkčního využití je tedy možné, a dokonce velmi výhodné zahrnout do právě projednávaného návrhu. Důvodem požadované změny funkčního využití je navrácení částí výše uvedených pozemka do ploch s funkčním využitím AU plochy zemědělské všeobecné - stav a potvrdit tak jejich současný způsob užívání do budoucna a sjednotit funkční využití s ostatními částmi již takto vymezených pozemka. Části pozemku vymezené jako plochy změn v krajině s funkčním využitím RX.4 žádáme sjednotit dle okolních ploch podobného charakteru a vymezit zde plochy přírodní všeobecné NU.

využitím plochy zemědělské všeobecné – stav. I Městys Frymburk se musí chovat ke svému majetku jako řádný hospodář a převedené těchto pozemků do ploch ryze nezastavitelných by snížilo jejich hodnotu, byť i současné využití jako návrhové plochy pro sportoviště není komerční. S ohledem na plánovaný rozvoj této části pobřeží Lipenské přehradní nádrže je umístění návrhové plochy pro sportoviště zde urbanisticky vhodné. Tato plocha nebyla rozporována stanovisky dotčeným orgánů a, znovu zdůrazňujeme, byla a je předmětem obsahu schváleného a účinného územního plánu Frymburk. Pořizovatel zde tedy nevidí důvod pro její vypuštění.



Výřez z původního územního plánu Frymburk z r. 2019 pro danou lokalitu Lojzovy Paseky



Výřez z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk z r. 2023 pro danou lokalitu Hrdoňov.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

35 / [REDACTED] / 19.12.2023

Já, níže podepsaná [REDACTED]

[REDACTED] podávám námítku proti změně územního plánu č. 1 městyse Frymburk. Požaduji, aby část pozemku p.č. 363/1, kterou kupuji od [REDACTED] byla změněna z původního využití plochy jako plochy zemědělské na plochu individuální rekreace. Jsem vlastníkem pozemku 362/5 a na něm stojícího objektu 362/2; část pozemku 363/1 ve vlastnictví [REDACTED] o výměře 228 m² která podle geometrického plánu č. 3409- 222/2023 (viz příloha) ponese parcelní číslo 363/3, kupuji po vzájemné dohodě z důvodu toho, že původní hranice mého a jeho pozemku byla určena zadní stěnou objektu 362/2, v němž se svou rodinou natrvalo žiji, a tato skutečnost komplikovala udržování objektu. O změnu využití plochy žádám pro to, že řádná údržba domu a jeho plánovaná rekonstrukce zasáhne i na nově vzniklý pozemek 363/3; tudíž změnu původního využití pozemku potřebuji pro vydání stavebního povolení.

VYHOVĚT

Pozemek parc. č. 363/3 v k.ú. Frymburk bude agregován do zastavěného území jako pozemek individuální rekreace s kódem „RI“.

Jedná se o velmi malý pozemek o výměře 478 m², který je, dle ortofotomapy pod textem, již zcela antropogenního charakteru. Dle ust. § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, se „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona), a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí, se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Zde se jedná o pozemek cca 5x menší. Je zde tedy předpoklad pro, aby byl tento velmi malý nyní oddělený pozemek agregován do sousední plochy rekreace individuální a přiřčen do zastavěného území sídla Lojzovy Paseky. Pozemek je v současné době zapsán do KN jako trvalý travní porost na IV. třídě ochrany ZPF, jeho agregací do plochy zastavěného území tedy nedojde k porušení ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nejedná se o nejkvalitnější zemědělské půdy na I. nebo II. TO ZPF.



36 / [REDACTED] / 18.12.2023

Vznáším námítku k parcelním číslům 370/2, 371, 373/13 a 265/2 na kterých vlastníme s manželem nemovitost rodinný dům čp. 198, který je určen k trvalému bydlení a nejedná se o rodinnou rekreaci. Dle stávajícího návrhu je v oblasti RI (rekreace individuální) a my dům užíváme k bydlení a mám zde i trvalé bydliště tzn. BI (bydlení individuální). Předem děkuji za vyřízení a zprávu.

VYHOVĚT

Změnit pozemky parc. č. 370/2, -371, 373/13 a 265/2 v k.ú. Frymburk v sídle Posudov změnit na plochy bydlení individuální.

Poživatel zhodnotil námítku a její argumentaci jako zcela adekvátní a validní. Na pozemku parc. č. 370/2 stojí rodinný domů na pozemku -371. Objekt je v katastru nemovitostí zapsán jako rodinný domů, není tedy důvod nevyhovět tomuto požadavku a tuto stavbu rodinného domu spolu s okolními pozemky pod společným oplocením nevymezit do návrhu změny územního plánu pro vydání jako plochy bydlení individuálního



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

charakteru tak, jak požaduje věcný obsah této uplatněné námítky. Funkčnímu využití bydlení individuální odpovídá i skutečný charakter zástavby na uváděných pozemcích, viz výřez z ortofotomapy ČÚZK na obr. dole pod textem.



37 / [REDACTED] / 19.12.2023

jako vlastníků pozemků p.č. 2654, 2655 a 2745 v k.ú. Frymburk, zapsaných na listu vlastnictví č. 1464, podávám podle ustanovení §52 odst. (3) stavebního zákona následující námítku: Pozemky 2654, 2655 a 2745 v k.ú. Frymburk jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, s uvedeným způsobem využití - zboženiště. Jedná se tedy dle příslušných ustanovení katastrálního zákona o stavební parcelu. Metodické sdělení č.j. MMR- 32546/2023-81, vydané dne 24.8.2023 Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, stanovuje, že pokud je stavební parcela v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří - druh pozemku zboženiště, tak takový pozemek zboženiště bude vždy součástí zastavěného území. Zboženiště budou v územních plánech vymezována zpravidla jako plochy přestavby, v některých případech i jako plochy stabilizované. Uvedené pozemky nejsou zemědělsky využívány a nejsou obhospodařovatelné. Není na nich evidován žádný způsob ochrany (ZPF, PUPFL, BPEJ, biokoridor, prvky ÚSES, Natura, ZCHÚ apod.). Tyto plochy jsou napojeny na dopravní infrastrukturu - místní komunikaci. Maximálním způsobem vhodně naplňují záměr rozvoje rekreačního využití území, vhodně a účelně doplňují strukturu zástavby rozptýlených staveb v krajině, které mají pozitivní vliv na estetické a urbanistické vnímání oblasti a krajinného rázu. Nezabírají zemědělské pozemky, nenarušují prostupnost krajiny. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a k tomu, že tyto stavební pozemky rezonují s charakterem území a jsou v souladu se

VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ

Pozemky parc. č. 2654, 2655 a 2745 v k.ú. Frymburk budou vymezeny jako součást zastavěného území dle uváděného metodického sdělení, ale budou vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území všeobecná s kódem MU.

Citované Metodické sdělení MMR- 32546/2023-81, vydané dne 24.8.2023 Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, je zde citované jenom v rozsahu příhodném k uplatnění požadavku na to, aby uvedená zboženiště byla vymezeny jako plochy individuální rekreace s kódem „RI“, tedy vhodné k nové výstavbě, a navíc jiného typu, než bylo ono zboženiště, a o tom už metodické sdělení MMR vůbec nic neříká. Naopak, dle doporučení a pokynu Krajského úřadu Jihočeského kraje mají být takové plochy vymezeny sice jako součást zastavěného území, ale v tom typu ploch s rozdílným způsobem využití, který skutečně odpovídá jejich dnešnímu faktickému stavu, který je zde, v tomto případě, ryze přírodní. Proto bude vymezeno jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecná s kódem „MU“ dle jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů. Jiný přístup by vedl k nežádoucí exploataci volné krajiny dalšími a dalšími plochami pro bydlení nebo zde pro individuální rekreaci, kdy těchto ploch už je ve správním území Městys Frymburk vymezeno dostatek, snad až nadbytek. Není zde tedy objektivní důvod vymezovat tyto zboženiště jako nové plochy pro individuální rekreaci, kdy fakt, že zde není dotčena ochrana zemědělského půdního fondu není argumentem jediným



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

zprávou o uplatňování Územního plánu Frymburk ze dne 1.11.2022, proto jako vlastník těchto pozemků počítám s jejich obnovou, jelikož si obnovu zaslouží. Podávám tedy námitku a žádám o opravu v Návrhu změny č.1 ÚP Frymburk, kde bude opraveno správné funkční využití vymezení ploch výše uvedených pozemků jako plochy přestavby k obnově zastavěného území s novým stavebním využitím. Obnovu stavebního využití lze označit za nejvýše vhodnou v přímé návaznosti na dopravní infrastrukturu a zprávu o uplatňování Územního plánu Frymburk. Pro tyto plochy žádám o opravu v souladu se zákonem - o vymezení územním plánem jako zastavěné plochy přestavby s funkcí stavebního využití rekreace individuální (RI). Za kladné vyřízení mé žádosti předem děkuji.

a stěžejním, stejně jako fakt, že přes pozemky nejsou vymezeny plochy ÚSES. Rozhodující je fakt, že by nová výstavba pro rekreační účely byla tímto zavlékána do volné krajiny, což není žádoucí ani z urbanistických, ani z krajinářských kritérií. Proto pořizovatel navrhuje této námitce jednoznačně nevyhovět.



Pozemky parc. č. 2654, 2655 a 2745 v k.ú. Frymburk dle ortofotomapy ČÚZK.



Pozemek parc. č. 2654, 2655 a 2745 v k.ú. Frymburk dle ortofotomapy ČÚZK.

38 / [REDACTED] / 19.12.2023

Na základě zprávy o uplatňování ÚP Frymburk schválené dne 1.11.2022, zpracované dle §15 Vyhlášky 500/2006 Sb. Jsem na základě vyhodnocení této zprávy podal dne 17.3. 2023 prostřednictvím datové schránky na Městys Frymburk Požadavky do řešení návrhu změny č.1 ÚP ze dne 16. března 2023, tyto požadavky včetně tehdy přiložených příloh jsou nyní jako souhrnná příloha č. 1 součástí těchto Námitek k současnému návrhu změny č.1 ÚP Frymburk. Mé níže uvedené Námitky k současnému návrhu změny č.1 ÚP Frymburk v podstatě kopírují mé



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

Požadavky do řešení návrhu změny č.1 ÚP Frymburk podané dne 17.3.2023, jak je patrné z přílohy č.01. Tyto námítky proto podávám z důvodu, že návrh změny č. 1 ÚP Frymburk mé požadavky vůbec nerefletoval a ani se jimi nijak nezabýval a ani se s nimi nevypořádal, přestože vycházely a byly v souladu se zprávou o uplatňování ÚP Frymburk ze dne 1.11.2022.

1) Jednoduchá námítka nahrazuje původně složitě formulovaný požadavek: Část plochy P.60c prosím zařadit do plochy P.60b - SM - viz náčrtek (příloha 02). Zde konstatuji že na tomto pozemku (parc. č. 778/71, jihovýchodní část) vyznačeném v příloze 2 byla podána žádost o Územní rozhodnutí na bytový dům, což je v souladu s nyní platným územním plánem, navíc tato plocha v návrhu plynule navazuje na nově navržené plochy SM - P.60b.

2) Na základě bodu schváleného ve zprávě o uplatňování ÚP Frymburk ve znění: „Vymezit místa k rozptýlené výstavbě bydlení, rekreace a malých rodinných farem. Hlavně v místech navazujících na současnou zástavbu, a to za účelem ochrany krajiny před koncentrovanou intenzivní zástavbou hromadnou a rozptýlením sídel do krajiny“, jsem žádal o body a) b) c) a d), na které nebylo vůbec reflektováno ani reagováno. Navíc Změna územního plánu č. 1 se vůbec nezaobírá výstavbou rozptýlených malých rodinných farem. Je potřeba reagovat na celospolečenskou potřebu současné generace obyvatel ČR po zlepšení veřejného zdraví a potřeby soběstačnosti v produkci základních potravin, mimo jiné také s ohledem na současnou a budoucí ekonomickou situaci. Narůstá počet obyvatel, zejména v oblasti Frymburka, kteří mají zájem o výstavbu objektů vhodných pro rodiny s blízkým vztahem k přírodě, chovatelstvím drobných hospodářských zvířat a pěstování ovoce a zeleniny, tedy malých rodinných farem. Tento druh výstavby je vhodný právě jako rozptýlený, avšak navazující na současnou zástavbu. Osady Milná nebo Posudov jsou charakteristické právě bydlením vesnického typu, resp. bydlením s vyšším podílem hospodářské složky a jejich okolní území tedy plní požadavky pro rozvoj tohoto typu rekreačního či trvalého bydlení. Proto body a) b) c) ad) podávám znovu jako námítku. Ad a) Žádám o vymezení zastavitelné plochy určené pro individuální rekreaci (RI) - rozšíření Z.92 o celou plochu pozemku parc. č. 2154 v katastrálním území Frymburk na východním okraji zastavěného území sídla Posudov - viz příloha č. 03. Tento pozemek je pro požadovaný účel ideální, jelikož jeho využití pro rekreaci je v souladu se Zprávou o uplatňování Územního plánu Frymburk. Dále je propojen s dopravní

VYHOVĚT

Vyhovět, jihovýchodní část pozemku 778/1 v k.ú. Frymburk bude převedena do plochy P.60b, tedy plochy s funkčním využitím „SM“ plochy smíšené obytné městské.

Pokud je zde podána žádost o vydání územního rozhodnutí na bytový dům, je zahrnutí do plochy smíšené obytné městské plně na místě, kdy toto funkční využití připouštěla i měněná podoba dokumentace ÚP.

NEVYHOVĚT

V současné době je „rozptýlená výstavba bydlení, rekreace a malých rodinných farem“ v rozporu se stanovenými urbanistickými zásadami a pravidly jak na úrovni Politiky územního rozvoje ČR ve znění všech aktualizací, tak i Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění všech aktualizací a rozsudku NSS. Pokud vezmeme politiku územního rozvoje, jasně se zde stanoví, že je nutné „Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“. Pokud vezmeme Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, najdeme zde ještě striktnější omezení: „nové zastavitelné plochy budou, pokud možno, vymezeny v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu“, viz ust. bodu (46) písm. d) současné podoby Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Není tedy žádoucí, a bylo by to i rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, vymezovat nové plochy po krajinně rozptýlené zástavbě mimo urbanizované plochy a mimo návaznosti na již vymezené zastavěné území jednotlivých sídel ve správním území Městys Frymburk nebo v návaznosti na již vymezené zastavitelné plochy dle platného a účinného ÚP Frymburk. Toto odůvodnění se týká všech požadovaných ploch



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

infrastrukturou a navazuje na existující zastavěné území. Jedná se sice o zemědělskou půdu, ale s bonitou III, na níž není prováděno žádné zemědělské hospodaření, navíc je částečně zarostlá náletovými dřevinami. Tato lokalita tedy nepředstavuje dlouhodobě obhospodařovanou zemědělskou plochu. Zamýšlený záměr neporušuje charakter krajiny a navazuje na rekreační lokalitu, kterou vhodně doplňuje. Majitel pozemku projevil zájem o výstavbu na tomto místě, přičemž tato výstavba vykazuje vysokou poptávku. Je důležité zdůraznit, že se nejedná o koncentrovanou intenzivní zástavbu, tudíž zde převažuje společenský zájem podporující nenáročnou rekreační činnost před zájmem o ochranu neobdělávaných a neobdělávatelných zemědělských ploch.

Ad b) Žádám o vymezení oblasti pro rekreační účely (RI) na severní části pozemků parc. č. 2221, 2222 a 2223 v katastrálním území Frymburk, směrem na západ od zastavěného území sídla Posudov - viz příloha č. 04 (lokalita A). Takto vyhrazená lokalita je pro rekreační využití mimořádně vhodná. Je v souladu se Zprávou o uplatňování Územního plánu Frymburk a navazuje na dopravní infrastrukturu a přes cestu se propojuje s existujícím zastavěným územím a rekreační oblastí. Navíc tuto lokalitu vhodně doplňuje, neboť ačkoliv se jedná o zemědělskou půdu ta je však s bonitou V, na níž sice probíhá zemědělská činnost, nepředstavuje však v rozsahu své plochy významný zásah do zemědělské půdy a zemědělského využívání krajiny. Na vymezené lokalitě není definována žádná ochrana přírody, ani biokoridor. Tento záměr nijak nezasahuje do krajinného rázu, přičemž vlastník projevil zájem o výstavbu na této lokalitě. Tato výstavba je vysoce žádoucí a v žádném případě se nejedná o koncentrovanou intenzivní zástavbu. Navíc společenský zájem přírodu nezatěžující rekreace v podobě rekreačního využití, převažuje nad potřebou ochrany této málo bonitní zemědělské půdy. Ad c) Žádám o vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci (RI) na pozemku parc. č. 2231 v katastrálním území Frymburk, nacházejícím se západním směrem od zastavěného území sídla Posudov - viz příloha č. 04 (lokalita B). Tento pozemek je pro tuto účelovou činnost velmi vhodný, neboť jeho využití pro rekreaci je v souladu se Zprávou o uplatňování Územního plánu Frymburk. Dále je propojen s dopravní infrastrukturou a vhodně navazuje na již existující rozptýlenou zástavbu, jakož i na rekreační oblast, což posiluje jeho vhodnost pro tento účel. Tento pozemek není zemědělskou plochou, ale ostatní plochou a není ani využíván pro zemědělské účely, navíc je částečně zarostlý náletovými dřevinami, čímž nepředstavuje vůbec žádný

uvedených v této části uplatněné námítky. Mimo odůvodnění opřené o Politiku územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje lze dále argumentovat tím, že již stávající územní plán Frymburk vymezuje dostatek, a snad až nadbytek, zastavitelných ploch pro bydlení a různé formy rekreace a není zde objektivní důvod vymezovat další a další nové zastavitelné plochy pro tyto typy funkčního využití na úkor volné krajiny a jejích přírodních hodnot.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

zásah do zemědělské půdy a zemědělského obhospodařování krajiny. Na pozemku není definována žádná ochrana přírody ani biokoridor. Navrhovaný záměr nijak nenarušuje charakter krajiny a je v souladu se zájmem vlastníka o výstavbu, která je vysoce požadovaná a nejedná se o koncentrovanou intenzivní zástavbu. Zároveň převažuje společenský zájem o vhodnou, přírodu nezatěžující rekreační činnost nad snahou ignorovat a bez argumentace odmítat vhodná místa pro rekreaci v oblasti, která je převážně závislá na cestovním ruchu. Ad d) Žádám o vymezení zastavitelné plochy jako smíšená obytná venkovská (SV) na p.p.č. 2093, 2095 a částečně na pozemku parc. č. 2096 v katastrálním území Frymburk. Tyto pozemky se nacházejí na jihovýchodním okraji zastavěného území sídla Milná a jsou v těsné blízkosti již zastavěného území a stávajícího zemědělského areálu a plochy určené pro smíšené obytné venkovské využití - viz příloha č. 05. Tato lokalita je pro navrhovaný účel velmi vhodná, neboť její plánované využití je v souladu se Zprávou o uplatňování Územního plánu Frymburk. Dále je propojená s dopravní infrastrukturou a sousedí se zastavěným územím a obydlanou lokalitou, což ji efektivně doplňuje. Pozemky mají smíšenou bonitu I. a V. a jsou částečně obhospodařovány a částečně pokryté náletovými dřevinami. To znamená, že požadovaný záměr nepředstavuje ve své ploše významný zásah do zemědělské půdy či jejího využití, když není dlouhodobě a intenzivně obdělávána. V této lokalitě není definován žádný prvek ochrany přírody ani biokoridor. Tuto lokalitu lze navíc částečně označit jako „brownfield“ v Milné. Navrhovaný záměr nezasáhne výrazně do krajinného rázu a je v souladu se zájmem vlastníka o výstavbu, která je vysokou měrou žádaná. Nejedná se o koncentrovanou intenzivní zástavbu. Zároveň zde převažuje společenský zájem o rekreační činnost, která nezatěžuje přírodu, nad snahou chránit částečně obtížně obdělávanou zemědělskou půdu. K těmto všem bodům v článku 2) se návrh změny č. 1 ÚP Frymburk vůbec nevyjádřil, naprosto je ignoroval. Místo toho pouze na straně 85 v bodě čtvrtém v plnění obecně konstatuje, že tento návrh (myšleno návrh na základě zprávy o uplatňování ÚP Frymburk schválené dne 1.11.2022) byl prověřen, ... nicméně v současné době je ve správním území obce Frymburk vymezeno dostatečné množství rozvojových ploch jak pro bydlení, tak pro rekreaci a sportovní využití". S tímto tvrzením je, ale v příkrém rozporu souhrn všech změn, které současný návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk navrhuje, a to v největším rozsahu i na zemědělských pozemcích nejvyšší bonity I.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

3) Na základě bodu schváleného ve zprávě o uplatňování ÚP Frymburk ve znění: „V osadě Svatonina Lhota určit hranici rozvojových ploch pro individuální rodinnou výstavbu tak, aby umožnila rozvoj osady nejen k rekreaci, ale i k trvalému bydlení a bylo v ní umožněno vybudování centrálních sítí včetně odvodu splaškových vod na novou ČOV, případně na ČOV Frymburk“, jsem žádal a žádám o vymezení zastavitelných ploch na části pozemků parc. č. 2620/1, 2704, 2617/1, 2703, 2615/1, 2673, 2679, 2675, 2684, 2710, 2733 a 2738 v k.ú. Frymburk, které navazují na již zastavěné území sídla Svatonina Lhota - viz příloha č. 06. Na tuto žádost nebylo vůbec reflektováno, ani reagováno. Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk se vyjadřuje pouze ke zprávě o uplatňování ÚP Frymburk schválené dne 1.11.2022, kde na straně 85 v třetím bodě v části plnění konstatuje, že požadavek zprávy byl prověřen, „...nicméně lze konstatovat, že požadavek již stávající územní plán plní. V plochách rekreace individuální RI je umožněno realizovat rodinné domy pro trvalé bydlení, pokud budou dopravně obslužitelné. Taktéž je možné v plochách RI umožněno realizovat sítě technické infrastruktury“. To, co je zde v návrhu č.1 územního plánu Frymburk tvrzeno, je čistý oxymoron, kdy zpráva o uplatňování ÚP Frymburk schválená dne 1.11.2022, dává připomínky k současnému územnímu plánu, jeho uplatňování a říká, co by měl změnit a napravit, a sám územní plán tvrdí, ve své změně č. 1, že to plní již původní územní plán. Vedle tohoto logického nesmyslu se jedná i o technický, technologický a finanční nesmysl. Vybudování kanalizace a ČOV je technicky a finančně tak náročné, že pro stávající kapacitu Zastavěného území nemůže technologicky fungovat a ani se nemůže finančně vyplatit. Tímto způsobem, pokud bude schválena, změna č. 1 územního plánu Frymburk na dlouhé období konzervuje pro životní prostředí silně negativní stav, kdy je poměrně koncentrovaně zastavěné a intenzivně využívané území osady Svatonina Lhota bez kanalizace a bez ČOV a funguje na klasickém neudržitelném modelu studně a septiky u každého domu. Vedle těchto argumentů je potřeba reagovat i na celospolečenskou potřebu současné generace obyvatel ČR po zlepšení veřejného zdraví a potřeby soběstačnosti v produkci základních potravin, mimo jiné také s ohledem na současnou a budoucí ekonomickou situaci. Narůstá počet obyvatel, zejména v oblasti Frymburka, kteří mají zájem o výstavbu objektů vhodných pro rodiny s blízkým vztahem k přírodě, chovatelsví drobných hospodářských zvířat a pěstování ovoce a zeleniny, tedy malých rodinných farem. Tento

NEVYHOVĚT

Sídlo Svatonina Lhotka má jasně vymezenou a danou urbanistickou strukturu dle dnes platného a územního plánu Frymburk a není zde objektivní důvod přidávat další a další zastavitelné plochy pro individuální rekreaci na úkor ploch volné krajiny. Pořizovatel nepovažuje uváděné konstatování „...nicméně lze konstatovat, že požadavek již stávající územní plán plní. V plochách rekreace individuální RI je umožněno realizovat rodinné domy pro trvalé bydlení, pokud budou dopravně obslužitelné. Taktéž je možné v plochách RI umožněno realizovat sítě technické infrastruktury“ za protimluv, protože zde je přesně reagováno na to, že vybudování technické infrastruktury a zlepšení parametrů dopravního napojení pro stávající objekty v sídle Svatonina Lhotka umožňuje i stávající územní plán. Je spíše přáním otcem myšlenky, že pro vybudování potřebné kanalizace, vodovodu a rozšíření příjezdové komunikace musí být také nově vymezeny další zastavitelné plochy pro nové stavební projekty, aby se vybudování inženýrských a dopravních sítí zaplatilo. Případně vymezené nových zastavitelných ploch v této lokalitě nebylo primárně předmětem této změny územního plánu. V citované zprávě o uplatňování územního plánu Frymburk za uplynulé období se také jasně stanoví, že „navazující změna ÚP bude primárně zahušťovat urbanizované území Městysu Frymburk, bude bránit exploataci volné krajiny pro nové zastavitelné plochy, zejména v případě přírodně cenných lučních a lesních ploch, nebude navrhovat nové zastavitelné plochy vyžadující vynětí ze ZPF na půdách s I. a II. třídou ochrany“, viz bod 13., pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. V další rovině naší argumentace je nutné konstatovat, že již dnes je v rámci platného a účinného územního plánu Frymburk vymezeno dostatečné množství plochy pro různé formy bydlení, rekreačního bydlení (tzv. druhé bydlení) a různé formy rekreace a není zde objektivní důvod vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny. Je zde také problém s kapacitou sítí dopravní, technické a občanské infrastruktury. A konečně je zde také stěžejní, první a primární požadavek schválené zprávy o uplatňování ve znění: „stanovit a upravit podmínky dalšího rozvoje Městysu Frymburk s důrazem na přiměřený a trvale udržitelný rozvoj našeho města, s důrazem na prověření všech již vymezených zastavitelných ploch v dnešním územním plánu, zvážit navrácení těch zastavitelných ploch, kde není patrná žádná snaha o jejich využití pro výstavbu, nebo alespoň zainvestování dopravními a technickými sítěmi, zpět do volné



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

druh výstavby je vhodný právě jako rozvolněný, avšak navazující na současnou zástavbu. Osada Svatonina Lhota je charakteristické právě smícháním bydlení vesnického typu, resp. bydlením s vyšším podílem hospodářské složky s rekreačním bydlením. Její okolní území tedy plní požadavky pro rozvoj tohoto typu rekreačního či trvalého bydlení. Navíc eventuelní výstavba zde, snižuje významně tlak na pobřežní část katastru Frymburk, která přiléhá k Lipenskému jezeru. Podávám tedy námitku a žádám o vymezení zastavitelných ploch s funkcí rekreace individuální (RI) či bydlení smíšené venkovské (SV) na části pozemků parc. č. 2620/1, 2704, 2617/1, 2703, 2615/1, 2673, 2679, 2675, 2684, 2710, 2733 a 2738 v k. ú. Frymburk, které navazují na již zastavěné území sídla Svatonina Lhota - viz příloha č. 06. Tato lokalita je pro navrhovaný účel velmi vhodná, neboť její plánované využití je v souladu se Zprávou o uplatňování Územního plánu Frymburk. Dále je propojená s dopravní infrastrukturou a sousedí se zastavěným územím a obydlenou lokalitou, což ji efektivně doplňuje. Pozemky mají smíšenou bonitu IV. a V. a jsou částečně obhospodařovány a částečně pokryté náletovými dřevinami. To znamená, že požadovaný záměr nepředstavuje ve své ploše významný zásah do zemědělské půdy či jejího využití, když tato není dlouhodobě a intenzivně obdělávána. V této lokalitě není definován žádný prvek ochrany přírody ani biokoridor. Navrhovaný záměr nezasáhne výrazně do krajinného rázu a je v souladu se zájmem vlastníka o výstavbu, která je vysokou měrou žádaná. Nejedná se o koncentrovanou intenzivní zástavbu. Požadovaný záměr umožní a dá technický, technologický a finanční smysl investici na ochranu životního prostředí, a to vybudováním kanalizace a ČOV. Zároveň zde převažuje společenský zájem o rekreační činnost, která nezatěžuje přírodu, nad snahou chránit částečně obtížně obdělávanou zemědělskou půdu nejnižší bonity.

4) Jednoduchá námitka ke změně č.1 územního plánu Frymburk nahrazuje původně složitěji formulovaný požadavek: Plochu P-64b zarovnat na severním okraji, tj. tak, aby celý pozemek p.č. 775/4 k.ú. Frymburk byl agregován z plochy P.64a OK do plochy P.64b SM a byl odstraněn nelogický výkroj o několika m2, který zbytečně komplikuje využití tohoto území. Dojde tím narovnání stavu dle vlastnických práv - viz nákres (příloha č. 07)

5) Na základě bodu schváleného ve zprávě o uplatňování územního plánu Frymburk ve znění: „Posoudit možnost vymezení a současně stanovení přísné regulace ploch pro rozvoj zelené energie s ohledem na bonitu půdy, krajinný ráz, současné umístění obdobných

krajiny, přiměřeně upravit podmínky využití ploch s výhledem na získání statutu lázeňského místa pro Městys Frymburk,...“. Extenzivní vymezování dalších zastavitelných ploch, navíc v dnes v relativně klidném sídle Svatonina Lhotka, by šlo přímo proti tomuto prvnímu zásadnímu pokynu schválené zprávy o uplatňování územního Plánu Frymburk za uplynulé období. Ta byla schválena usnesením celého zastupitelského sboru Městys Frymburk v samostatné působnosti dne 27.2.2023 pod č. usnesení 10/2023 a vyjadřuje jasně deklarovanou vůli zastupitelů.

VYHOVĚT

Plochu P-64b zarovnat na severním okraji, tj. tak, aby celý pozemek p.č. 775/4 k.ú. Frymburk byl agregován z plochy P.64a OK do plochy P.64b SM.

Jedná se o drobnou úpravu, uprostřed intravilánu Městys Frymburk, která nijak neovlivní celkovou urbanistickou koncepci územního plánu ani ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.

NEVYHOVĚT

Opět není účelem změny územního plánu Frymburk vymezovat další a další zastavitelné plochy, nyní pro fotovoltaické elektrárny, na úkor volné krajiny a s poškozujícím krajinného rázu dané lokality. Ani v tomto případě



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

zdrojů, technickou infrastrukturu a klimatické cíle“, jsem žádal o prověření možnosti rozšíření stávající FVE na pozemky parc. č. 2620/1, 2624/1, 2619, 2623/1 a 2617/1 v k. ú. Frymburk, resp. jejich část dle příloženého zákresu tak, aby se přirozeně navázalo na jižní a východní okraj již stávající FVE - viz příloha č. 08. Na tuto žádost nebylo vůbec reflektováno ani reagováno. Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk se vyjadřuje pouze ke zprávě o uplatňování ÚP Frymburk schválené dne 1.11.2022, kde na straně 86 v prvním bodě v části plnění konstatuje, že požadavek zprávy byl prověřen, „...nicméně plochy pro nové OZE (např. FVE a VE apod.) nevymezila. Uvedeným důvodem je jednak hodnotná krajina ve správním území obce Frymburk, směřování k získání lázeňského statutu a v neposlední řadě i s ohledem na turistický ruch ve správním území obce Frymburk“. To, co je zde v návrhu č. 1 územního plánu Frymburk tvrzeno, je opět čistý oxymoron, kdy zpráva o uplatňování ÚP Frymburk schválená dne 1.11.2022, dává připomínky a doporučení k současnému územnímu plánu, jeho uplatňování a říká, co by měl změnit, napravit a doplnit. Následně sám územní plán ve své navrhované změně č. 1 tvrdí, že to plnit nebude. Vedle tohoto logického nesmyslu se jedná i o nepochopení současné krize v energetice, nereflexování evropské a domácí situace. Tuto situaci vnímá většina obcí a v současné době dochází i ke změně politiky a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, který naopak stavbu FVE ve velkém měřítku povoluje a respektuje. Dle mých informací tam patří i městys Frymburk. Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk tak nereflexuje a nebere v potaz ani změnu v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále se v návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk píše, že rozvoji FVE brání turistický ruch a směřování k získání lázeňského statutu. Když zareaguji odzadu, tak snaha o získání lázeňského statutu je určitě významným počinem ve směřování městyse Frymburk, ale lázeňský statut se bude týkat pouze části obce jižně pod komunikací 11/163 a od plánovaného záměru je vzdálen vzdušnou čarou cca 3 km za dvěma horizonty. S vlivem fotovoltaických elektráren na turistický ruch je to obdobné. Současná zkušenost se stávající FVE, která je již 13 let umístěna v oblasti severně nad osadou Svatoni na Lhota ukazuje, že nemá žádný negativní dopad na turistický ruch v území městyse Frymburk. Ba naopak kolem stávající fotovoltaické elektrárny jsou v zimě nataženy lyžařské běžecké stopy, o které se starají místní a tato běžecká trasa má velmi dobrou pověst. To znamená spíše opak, kdy FVE dokonce přispívá k rozvoji

nespatřuje pořizovatel žádný protimluv v tom, že schválená zpráva o uplatňování územního plánu požadovala „Posoudit možnost vymezení a současně stanovení přísné regulace ploch pro rozvoj zelené energie s ohledem na bonitu půdy, krajinný ráz, současné umístění obdobných zdrojů, technickou infrastrukturu a klimatické cíle“ a přitom na pozemcích konkrétního vlastníka nenavrhl plochy pro nové fotovoltaické elektrárny zatěžující a někdy až mimořádně poškozující krajinný ráz v prostoru mezi Frymburkem a Černou v Pošumaví. Pokyn nezněl „Za každou cenu vymezte plochy pro fotovoltaické elektrárny v dostatečném rozsahu dle přání majitelů pozemků.“, nic takého ve schválené zprávě o uplatňování uvedené není. Dle ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“. Projektantka změny č. 1 územního plánu Frymburk vyhodnotila, a dle odborného názoru pořizovatele zcela správně, že ve správním území Městyse Frymburk nejsou plochy vhodné pro adresné vymezení ploch pro fotovoltaické elektrárny. Pořizovatel její odborný názor plně respektuje.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

cestovního ruchu. Dále společnost provozující tuto FVE již dlouhou řadu let pravidelně přispívá nemalou částkou do rozpočtu Městysu a občanskému sdružení Svato-nina Lhota. Takže tento FVE zdroj bezemisní zelené energie je naopak i pro samotný městys a jeho sousedy přínosem. V mém požadavku ze 17.3.2023 byly uvedeny pozemky p.č. 2620/1, 2624/1, 2619, 2623/1 a 2617/1 k.ú. Frymburku, které přímo navazují na již stávající a funkční FVE. Zájmová lokalita je již fotovoltaickou elektrárnou zastavěná a pro výrobu většího množství elektrické energie, kterou vedení WN v místě umožňuje, by bylo vhodné ji rozšířit o cca 25%, aby se využil potenciál této WN linky. V naší republice je mnoho vhodných míst pro stavbu FVE, ale bohužel v těchto místech není volná připojovací kapacita a musí se pracně, draze a pomalu rozšiřovat za velkých nákladů, které platíme všichni v regulovaných cenách distribuce elektrické energie. Tady by došlo k optimálnímu využití WN linky bez zbytečných dodatečných nákladů a tím pádem k optimálnímu využití již provedené investice do WN. Pozemky jsou svahovité, orientované na jih s velmi nízkým výnosem travní hmoty z důvodu nedostatku vláhy. Pozemky tak nejsou vhodné ani pro pastvu zvířat. Bonita pozemků má nejnižší ochranu třídy V. Proto nedojde k žádnému významnému zásahu do zemědělské půdy. Pozemky jsou již napojeny na dopravní infrastrukturu - místní komunikaci a polní cestu, a tak není potřeba budovat novou dopravní infrastrukturu a obslužnost. Stejně tak je již funkční technická infrastruktura, ke které jsou pozemky již připojeny. V tomto konkrétním případě nedochází k narušení průchodnosti krajiny, krajinného rázu ani pohledové estetiky, neboť nově vybudovaná část je skrytá a není z Městysu Frymburk vidět a není vidět z téměř žádného pohledově exponovaného místa. Její rozšíření by bylo malé, do 25% stávající plochy. Ze všech těchto důvodů, jsou výše uvedené pozemky pro daný účel velmi vhodné. Proto podávám námitku a navrhuji vymezit nové plochy VE na pozemcích p.č. 2620/1, 2624/1, 2619, 2623/1 a 2617/1 k.ú. Frymburku, které přímo navazují na již stávající a funkční FVE tak, jak jsou zakresleny v příloze č. 08.

6) Na základě bodu schváleného ve zprávě o uplatňování územního plánu Frymburk ve znění: „Změna ÚP Frymburk bude nadále podporovat zejména rozvoj celoročního cestovního ruchu jako hlavního zdroje příjmů a zaměstnanosti pro celý Frymburk, dále bude podporovat stávající i nové činnosti celoročně zaměstnávající místní obyvatele jako zemědělská a lesnická výroba“, jsem požádal o změnu způsobu využití na pozemku

VYHOVĚT

Stávající plochu „VL“ na p.p.č. 77/1 v k.ú. Frymburk a plochy P-59, Z-58 a Z-57 změnit na plochy s kódem „VZ“, tedy plochy „výroba zemědělská a lesnická“. Pořizovatel zde neshledal důvod tomuto požadavku nevyhovět. Charakter těchto ploch více odpovídá výrobě zemědělské a lesnické než „MV“ jak je uvedeno v dnes platném a účinném územním plánu Frymburk a také



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

parc. č. 772/1 v katastrálním území Frymburk a okolních pozemků, které jsou vymezeny nepřesně jako plocha „MV“, tedy plocha „Plochy smíšené výrobní“, ačkoli se prokazatelně a z hlediska historického i současného využití jedná o plochu výroby zemědělského charakteru. Bohužel takováto plocha doposud ve Frymburku není nikde vymezena. Proto jsem požádal o změnu na využití „Plochy výroby a skladování“, respektive dle legendy dnešního územního plánu, resp. na plochu „VZ - výroba zemědělská a lesnická“ jak říká nový model MMR pro tvorbu územních plánů. Zároveň žádám o prověření možnosti změny způsobu využití i v zastavitelných plochách P-59, Z-58 a Z-57 taktéž na využití pro výrobu zemědělskou a lesnickou - viz příloha č. 09. Plnění tohoto bodu v návrhu č. 1 změny územního plánu se k tomuto (myšleno návrh na základě zprávy o uplatňování ÚP Frymburk schválené dne 1.11.2022) vyjadřuje na straně 83 první bod, kde v plnění konstatuje: „Že změna č. 1 územního plánu Frymburk tento požadavek respektuje, takto nastavenou koncepci cestovního ruchu nemění.“. Návrh č. 1 změny územního plánu Frymburk zde zcela pomíjí zemědělskou a dřevařskou výrobu. V bodě čtyři na straně 83 se zemědělskou a dřevařskou výrobou sice zabývá z pohledu nového datového modelu pro tvorbu územních plánů, kde aktuální plochy smíšené výrobní MV budou nahrazeny jako plochy výrobní lehké VL včetně zemědělské a dřevařské výroby s omezením bydlení pro majitele na 10% užitné plochy. V plnění však už bohužel o plochách zemědělské a dřevařské výroby VZ není žádná zmínka a tyto plochy nejsou vyčleněny nikde ani v grafické část hlavního výkresu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Zmínka o možném využití pro zemědělskou a dřevařskou výrobu také není ani v textové části popisu ploch výroba lehká VL ani v popisu ploch VD výroba drobná. Nejsou tam ani v hlavním využití, ani v přípustném využití. Proto dávám námitku, která má dvě varianty. A) rozšířit plochu P.59 (VL) do plochy P.61 (VD) - viz náskres (příloha č.10A) a do textové části u plochy VL v části přípustné využití doplnit: „plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu orientovanou na pastevectví, zemědělské služby, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty“ nebo za B) plochu P.59, část plochy P.61 a navazující plochu VL - viz náskres (příloha č.10B) zařadit do Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ).

než bylo provedeno v rámci standardizace, kdy projektant začlenil uvedené plochy do kategorie „VL“, tedy plochy „výroba lehká“. S ohledem na umístění Městysu Frymburk v rámci specifické oblasti celostátního významu „SOB1 Specifická oblast Šumava“ a stanoveným úkolům pro územní plánování, zejména úkolu ve znění ad d) bodu (69) politiky: „vytvářet územní podmínky pro rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu, dřevozpracujícího průmyslu a místních tradičních řemesel, zejména vymezením vhodných lokalit a stanovením podmínek pro umísťování těchto aktivit v koordinaci s ochranou přírody a krajiny“, je toto přeřazení do funkčního typu „výroba zemědělská a lesnická“ plně akceptovatelné.

39 / ██████████ / 8.9.2023

Jako vlastník pozemku parcelní číslo 778/56 v katastrálním území Frymburk Vás žádám o změnu funkčního využití plochy tohoto pozemku. Pozemek je nyní v ploše

VYHOVĚT

P.p.č. 778/56 v k.ú. Frymburk bude celý vymezen jako plocha občanské vybavenosti komerčního charakteru, plocha ZS bude agregována do plochy P.95, P.96.

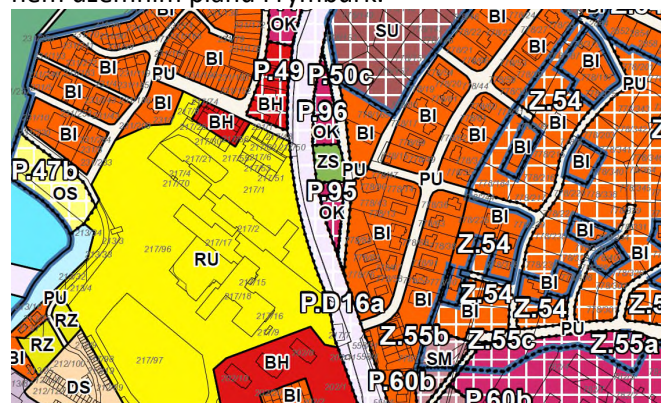


ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

OK - plochy komerčních zařízení a v ploše PZ - veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch - veřejná zeleň. Žádám o změnu využití plochy PZ na plochu OK z důvodu nutnosti napojení pozemku na dopravní infrastrukturu. Stávající plochy OK nelze dopravně napojit z místní komunikace z lokality Blatenská, pozemek je nutné napojit ze silnice 11/163 přes výše uvedenou plochu PZ. Plocha PZ neumožňuje možnost vybudování sjezdu a komunikace pro obsluhu ploch OK. Děkuji za provedení změny funkčního využití plochy v Územním plánu Frymburk.

Požizovatel se ztotožnil s požadavkem této námítky, jedná se o plochu v centrálním prostoru Městyse Frymburk, sevřenou od západu stávající frekventovanou silnicí spojující sídla na levém břehu Lipna, od východu plochou pro bydlení individuálního charakteru a ze severu i z jihu plochami pro občanskou vybavenost komerčního charakteru. Plocha je navíc velmi cca 700 m². Dle ust. § 3 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“. Není zde tedy objektivní důvod nevyhovět požadavku této námítky a plochu „ZS“ neagregovat do již vymezených přestavbových ploch P.95 a P.96 a tyto dvě samostatně vymezené přestavbové plochy spojit do jedné. Samostatné vymezení takto plošně drobné plochy bylo nadměrnou podrobností v původním měnícím územním plánu Frymburk.



Ve Frymburku, dne 10.5.2024

Oto Řezáč

Starosta městyse, určený zastupitel

Ing. arch. Radek Boček

oprávněná úřední osoba pořizovatele

podpis a otisk úředního razítka

podpis a otisk úředního razítka



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Na základě ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, v platném znění, který zavádí tzv. přechodné období do 30.6.2024 včetně, kdy se ve věcech územního plánování postupuje podle dosavadní právní úpravy, a dále dle ustanovení § 55b odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání námitek dotčených vlastníků uplatněných k **návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk pro veřejné řízení.**

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / Č.J. / DATUM Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
<p>01 / ██████████ / 20.12.2023 Podání připomínek k návrhu územně plánovací dokumentace „Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk“. Spolek „Šumava ne na prodej“ podává připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace „Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk“ veřejně projednávané dne 15.12.2023:</p> <p>Ad 1) V předmětném návrhu dochází na řadě zastavitelných ploch k možnému dvojímu výkladu zastavitelnosti konkrétního pozemku. Dostává se do rozporu údaj o procentuální zastavitelnosti pozemku s podmínkou dodržení charakteru okolní zástavby. V aktuálně řešených případech jde o rozdíl až ve stovkách m². V důsledku této nejednoznačnosti jsou dotčené orgány státní správy logicky v nejistotě při svém rozhodování. Navrhujeme do textu návrhu vložit do popisu těchto ploch a popřípadě na další vhodná místa formulaci: Pokud v zájmové lokalitě pro novou výstavbu dojde k rozporu mezi údajem o zastavitelnosti pozemku a podmínkou dodržení charakteru okolní zástavby, bude vždy upřednostněn charakter okolní zástavby s přihlédnutím zejména k hustotě stávající zástavby, plošné výměře již existujících staveb, jejich výšce, sklonu střechy, typu a barvě střešní krytiny.</p> <p>Ad 2) Obdobnou formulaci navrhujeme vložit do popisu ploch vně intravilánu v současnosti vymezených jako zastavěné, jejichž kapacita není dosud vyčerpána: „Případná nová výstavba musí respektovat krajinný ráz a charakter stávající zástavby, zejména s ohledem na její hustotu, plošnou výměru již existujících staveb, jejich výšku, sklon střechy, typ a barvu střešní krytiny.“</p>	<p>NEVYHOVĚT Navržené zpřesnění ve znění: „Pokud v zájmové lokalitě pro novou výstavbu dojde k rozporu mezi údajem o zastavitelnosti pozemku a podmínkou dodržení charakteru okolní zástavby, bude vždy upřednostněn charakter okolní zástavby s přihlédnutím zejména k hustotě stávající zástavby, plošné výměře již existujících staveb, jejich výšce, sklonu střechy, typu a barvě střešní krytiny.“ považuje pořizovatel za extrémně přísné a dovolující následně stavebnímu úřadu nebo úřadu územního plánování v podstatě negovat jakoukoliv výstavbu na základě subjektivního posouzení daného úředníka vedoucího povolení řízení nebo vydávající dnes závazné stanovisko dle ust. § 96b starého stavebního zákona, po 1.7.2024 vydávající odborné vyjádření dle zákona 283/2021 Sb., stavební zákon. Zastavitelnost pozemku zůstane definována na podíl zastavěné plochy daného stavebního pozemku k celkové výměře daného stavebního pozemku.</p> <p>VYHOVĚT Doplnit do výrokové části změny do kap. „Urbanistická koncepce“ následující text: „Případná nová výstavba musí respektovat krajinný ráz a charakter stávající zástavby, zejména s ohledem na její hustotu, plošnou výměru již existujících staveb, jejich výšku, sklon střechy, typ a barvu střešní krytiny.“. Odůvodnění změny bude doplněno dle odůvodnění vyhovění níže.</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

Ad 3) Odmítáme zařazení části pozemku parcelní číslo 2892 v k.ú. Frymburk mezi zastavitelné plochy. V návrhu je tato plocha označena Z.102. Takovéto vymezení je v rozporu se Zprávou o uplatňování ÚP Frymburk_2022. Konkrétně se jedná o požadavek na str. 17: „vymezit zámeř „Potoční stezky“ jako multifunkčního koridoru pro sportovní, přírodní i rekreační účely bez možnosti výstavby v prostoru podél Náhlovského potoka a Moravického potoka z Frymburka do osady Svatonina Lhota...“. Druhým důvodem pro odmítnutí stavby v tomto místě je fakt, že by její realizací došlo k vytvoření rozhledové překážky u křížení místní komunikace s plánovanou cyklostezkou, a tedy k vytvoření nebezpečného místa pro všechny případné účastníky provozu na obou komunikacích.

Tentokrát považuje pořizovatel navrhované zpřísnění a upřesnění za adekvátní podrobnosti a podobě územního plánu jako komplexního nástroje řešícího vždy celé správní území dané obce nebo města. Takto formulovaný požadavek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je definuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona: „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“. Proto pořizovatel doporučuje tomuto konkrétnímu požadavku této připomínky vyhovět.

NEVYHOVĚT

Plocha Z.102 byla vymezena do návrhu změny č. 1 v rozsahu pozemku parc. č. 2893 v k.ú. Frymburk na základě kladného vypořádání spolumajitele pozemku p. Libora Horáka, který tento požadavek uplatnil během veřejného projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Frymburk za uplynulé období. Pořizovatel vyhodnotil jeho požadavek takto: „PROVĚŘIT, v rámci návrhu změny prověřit možnost využití p.p.č. 2893 na plochu smíšenou obytnou venkovskou dle datového standardu MMR pro tvorbu územních plánů. Doplnit plochu pro odstavné parkoviště s přírodním povrchem jako zázemí pro Potoční stezku.“. Následně projektant po prověření zde navrhl skutečně vymezit plochu Z.102. Dle ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“. Pořizovatel zde tedy respektuje odborný názor zodpovědné projektantky návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk, Ing. arch. Štěpánky Ťukalové, který je opřen o následující odůvodnění, které je součástí textové části odůvodnění této změny v tomto jasně formulovaném znění: „V případě plochy Z.102 není půda využívána jako zemědělský půdní fond, tj.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

pro zemědělskou činnost. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci a zastavěné území roztroušené zástavby. Jejím návrhem může dojít k vhodnému doplnění stávající struktury zástavby, roztroušených staveb v krajině. V návaznosti na řešené území změny se již nacházejí stavby pro bydlení. Řešené území není navíc zemědělsky využíváno, nacházejí se zde pouze náletové dřeviny a pozemky lze charakterizovat jako podmáčené louky. Využití lokality pro bydlení lze označit jako nanejvýš vhodné, a to z důvodu přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a stávající stavby bydlení.“ Pořizovatel se s tímto odůvodněním plně ztotožňuje a nevidí zde důvod postupovat pro odbornému názoru zodpovědného projektanta této změny územního plánu.

02 / Lipensko pro život, z.s. / 22.12.2023

Jako spolek, jehož hlavní činností je ochrana krajinných a přírodních hodnot a kvality života místních obyvatel, podáváme tímto připomínky k návrhu změny č. 1 Územního plánu Frymburk:

Ad 1) Připomínka – rozvojová plocha Hrdoňov:

1.1. ÚP Frymburk – Textová část odůvodnění - finální dokumentace (2019/03): Str. 91, kap. 7.3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, Tab.: Odůvodnění urbanistické koncepce pro jednotlivá rozvojová území – rozvojové území 08 - Hrdoňov: „Vzhledem k rozloze plochy a předpokládaným vysokým koordinačním nárokům uspořádání dílčích ploch a dopravní a technické infrastruktury je výstavby v tomto rozvojovém území podmíněna zpracováním územní studie“.

Str. 141, kap. 7.12 Odůvodnění 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.

Str. 148 Část III Hodnocení koncepce – 3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí – 3. Podmínky pro jednotlivé rozvojové plochy a plochy přestavby – z důvodu ochrany přírody a krajinného rázu – pro plochy Z-9.1, Z-9.2, Z-9.3 – pro využití těchto ploch zpracovat územní studii, včetně vyhodnocení vlivů na krajinný ráz. A dále str. 151, Část IV Stanovisko – B. Požadavky na jednotlivé rozvojové plochy – 8. Pro využití ploch Z-9.1, Z-9.2, Z-9.3 zpracovat územní studii, včetně vyhodnocení vlivů na krajinný ráz. A dále 1.2 Změna č. 1

NEVYHOVĚT

Plochy Z-9.1a, Z-9.1b, Z-9.1c, Z-9.1d, Z-9.1e, Z-9.1f, Z-9.2, Z-9.3a, Z-9.3b byly vymezeny do návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk na základě toho, že byly součástí také měněného územního plánu Frymburk. Změna č. 1 územního plánu je pořizována především z důvodu převedení stávajícího územního plánu Frymburk do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace. Není úkolem ani účelem této změny vypouštět zastavitelné plochy, již vymezené, z dokumentace územního plánu. Pro tyto plochy jsou stanoveny jasně stanovené podmínky, za kterých mohou být případně využity pro výstavby. Vypuštěním těchto ploch by Městys Frymburk podstupoval riziko soudních sporů s jejich majiteli, a to nejenom dle ustanovení stavebního zákona o náhradách za změny v území. Navíc by to byla i znevažující právní jistota v území, pokud by hned první změna, navíc primárně zaměřené na standardizace, vyházela nedávno územním plánem vymezené zastavitelné plochy, proti vůli jejich vlastníků. Jak je patrné ze dvou obrázků pod textem, změna č. 1 skutečně pouze přebírá již vymezené zastavitelné plochy v lokalitě Hrdoňov a nijak je nenavšuje. Vypuštěním těchto ploch a jejich zpětným převedením do ploch nezastavitelných by vznikla vlastníkům potenciální ztráta ve výši mnoha desítek miliónů Kč. Městys Frymburk, a toto vypořádání je činěno ve spolu-



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

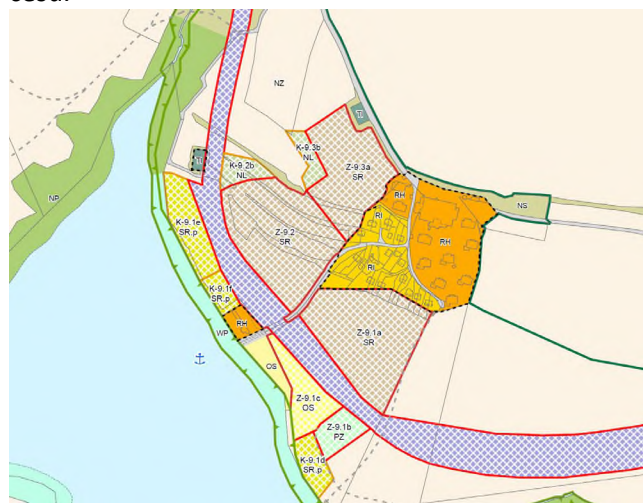
územního plánu Frymburk – návrh pro veřejné projednání (2023). V dokumentaci navrhuje na str. 84, kap. Vyhodnocení souladu se zadáním změny: „Plochy č. Z-9.1a, Z-9.2 a Z-9.3a v sídle Hrdoňov budou podmíněny předchozím vybudováním ČOV pro sídlo Hrdoňov, bude stanovena závazná etapizace, kdy nejprve bude zprovozněna ČOV a inženýrské sítě a teprve následně dojde k možné výstavbě na těchto lokalitách, za stanovení těchto podmínek lze sejmout podmínku pořízení a zpracování územní studie pro dané plochy.“. 1.3 Přípomínka: Požadujeme výše uvedené rozvojové plochy vyjmout ze zastavitelných ploch.

Odůvodnění:

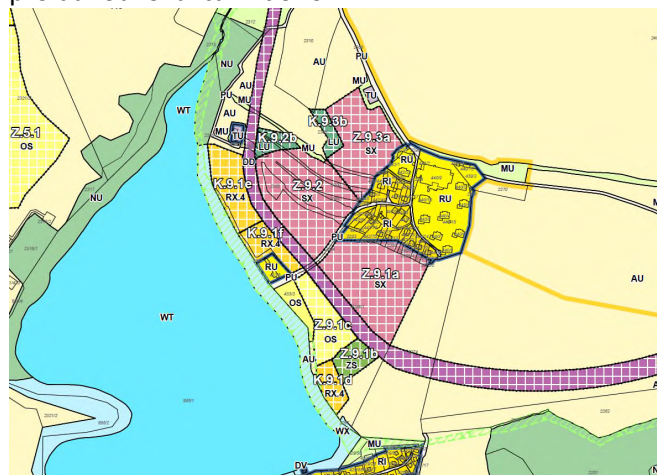
U dotčených rozvojových ploch Z-9.1a, Z-9.2 a Z-9.3a více než 5 let nenabývalo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí podle § 102 odst. 3 stavebního zákona. Vyjmutí těchto ploch je dále v souladu s cílem a účelem této změny č. 1 ÚP Frymburk tedy „stanovit a upravit podmínky dalšího rozvoje Městys Frymburk s důrazem na přiměřený a trvale udržitelný rozvoj našeho města, s důrazem na prověření všech již vymezených zastavitelných ploch v dnešním územním plánu, zvážit navrácení těch zastavitelných ploch, kde není patrná žádná snaha o jejich využití pro výstavbu, nebo alespoň zainvestování dopravními a technickými sítěmi, zpět do volné krajiny, přiměřeně upravit podmínky využití ploch s výhledem na získání statutu lázeňského místa pro Městys Frymburk“. Tato změna bude dále také v souladu s „Vyhodnocením vlivů Územního plánu FRYMBURK na životní prostředí“ z roku 2017, ve kterém se mimo jiné konstatuje, že množství vymezených zastavitelných ploch v katastru městys Frymburk je předdimenzované. Na dotčených zastavitelných plochách Z-9.1a, Z-9.2 a Z-9.3a se nachází Biotop chráněných druhů. Zejména silně ohroženého a zákonem chráněného chřástala polního, který hnízdí zejména na uvedených plochách. Předchází i současný majitel daných pozemků je desetiletí obhospodařuje dle Nařízení vlády č.

79/2007 Sb. §9 bod 14, kdy prakticky pouze 1x/rok seče travní porost, a to po 15. srpnu, kdy chráněný živočich již bezpečně vyvedl druhou snůšku. Biotop chřástala polního a dalších, různou měrou chráněných rostlin a živočichů, se nachází na krajinném prvku plužin (viz následující přípomínka 2.d). Plužiny nejsou dlouhodobě obhospodařovány, tudíž se jedná o přírodně významnou

práci pořizovatele, tedy Úřadu Městys Frymburk, a určeného zastupitele, zde starosta Městys Frymburk, musí myslet i na to, aby nevystavily Městys Frymburk dlouhotrvajícím právním sporům. A jak je argumentováno výše, je zde i rovina etická. Pokud první změnou vyhodíme z územního plánu to, co tam bylo 15.3.2019 vloženo, je to signál k tomu, že zde není dodržována právní kontinuita pro rozhodování v území. Toto vypořádání nic nemění na tom, že bude muset být řešeno odkanalizování dané lokality v souladu s podmínkami stanovenými tímto územním plánem a následně vodoprávním orgánem v rámci příslušných povolenacích procesů.



Výřez z původního územního plánu Frymburk z r. 2019 pro danou lokalitu Hrdoňov.



Výřez z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk z r. 2023 pro danou lokalitu Hrdoňov.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

klidovou lokalitu. S ohledem na již povolené stavební zá-
měry na sousedním Kovářovském poloostrově a aktu-
álně projednávaný Rekreační park Kovářov představují
Hrdoňovské plužiny šanci na přežití nejen pro ohrožené
druhy rostlin a živočichů. Hrdoňov a navazující břeh
Hruštické zátoky je již nyní lokalitou značně turisticky
exponovanou, Hruštická zátoka patří v rámci Lipenska k
nejmenším. Přesto ÚP definuje dalších zhruba +300 %
nových zastavitelných ploch ke stávajícím zastavěným.
Pro další výstavbu tedy v místě neexistuje dostatečná
infrastruktura. Intenzita automobilové a cyklo dopravy,
plus pohyb pěších osob je v osadě během sezóny rok od
roku intenzivnější. Prakticky jednosměrná místní komu-
nikace je za hranicí své kapacity. Navrhované řešení lo-
kální ČOV je naprosto nevhodné, neboť pro lokální ČOV
s kapacitou max do 2000 EO nejsou stanoveny zákonné
limity pro odstraňování fosforu, který je hlavní příčinou
špatného stavu vody v nádrži Lipno. Není tedy možné
navrhovat řešení lokální ČOV a ponechávat zajištění ne-
zhoršení kvality vody v nádrži na další řízení. Nádrž
Lipno v současnosti nespĺňuje požadavky Rámcové
směrnice o vodách (Water Framework Directive; Směr-
nice Evropského parlamentu a Rady 2000/60/ES) na
kvalitu vody a vodního ekosystému (Hejzlar et al.,
2016). Zcela zásadním problémem je nadměrný přísun
živin do nádrže, jde zejména o zatížení fosforem. Na zá-
kladě vědecké studie kolektivu autorů z Hydrobiologic-
kého ústavu Akademie věd České republiky (Hejzlar et
al., 2016), studující vývoj kvality vody v Lipně mezi lety
1991 a 2012, můžeme s jistotou konstatovat, že přísun
fosforu do přehrady z odpadních vod v povodí Lipenské
nádrže roztáčí vnitřní koloběh živin, na jejímž konci je
rozvoj fytoplanktonu (řas a sinic). Ukazatel zatížení bio-
masou fytoplanktonu řadí vodní nádrž Lipno k eutrof-
ním nádržím (podobně jako Slapy, Orlick atd.). V rámci
skupiny sinic měly významný podíl (ca 1/3 až 1/2) toxické
rody. Multimetrický index fytoplanktonního společen-
stva pro hodnocení ekologického potenciálu odpovídal v
období 2010-2012 kategorii "zničený ekologický poten-
ciál" (Hejzlar et al., 2013). I přes snížení vypouštění cel-
kového fosforu z čistíren odpadních vod (ČOV) v dů-
sledku omezení obsahu fosforu v pracích prostředcích
(Vyhláška 139/2009 Sb.) a zvýšením účinnosti odstraňo-
vání fosforu srážením v ČOV, přísun fosforu do nádrže
nadále zůstává nad hranicí schopnosti přehradního eko-
systému tento fosfor účinně zadržovat bez vedlejších
negativních eutrofizačních projevů. Nejnovější data (až
do roku 2018, Obrázek 1) navíc ukazují, že kvalita vody



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

se v přehradě kontinuálně zhoršuje. Od roku 2010 se snižuje průhlednost vody (z 2 m na 1,7 m), zvyšuje se množství chlorofylu (z 9 µg/l na 23 µg/l) a roste množství fosforu (z 27 µg/l na 36 µg/l). Jelikož pro eutrofizaci Lipna je zcela zásadní přísun fosforu v odpadních vodách, kontinuální zhoršování kvality vody je tedy s vysokou mírou jistoty důsledkem rozvoje zástavby a rekreačního využívání přehradní nádrže a jejího povodí. Alarmujícím důkazem o špatném stavu vod v Lipenské nádrži svědčí rozvoj sinic v podzimních měsících (Obrázek 2 a 3). Nejen že se kvalita vody v Lipně v posledních letech nelepší, ale i prognóza do budoucnosti není dobrá. Pokud bude probíhat výstavba v povodí Lipna, tak i nadále nádrž nebude splňovat požadavky Rámcové směrnice o vodách, její stav se bude zhoršovat, což povede k přímému porušení našich Evropských závazků v oblasti ochrany vod. Je nutno zdůraznit, že i sebelepší vyčištění odpadních vod v ČOV není zárukou snížení vstupu fosforu do nádrže. Již dnešní zatížení je nad přirozený limit přehradního ekosystému. Při stávající/plánované výstavbě a nárůstu rekreačního zatížení můžeme v budoucnu očekávat další degradaci kvality vody a tím i znehodnocení oblasti pro rekreační účely. Kdo by se chtěl dobrovolně koupat ve vodě plné toxických sinic? Katastrofální situaci si uvědomovala již i veřejnost na proto na základě petice „za záchranu jihočeského moře“ rozhodlo zastupitelstvo Jihočeského kraje o provedení studie, která má zmapovat příčiny znečištění a navrhnout následná opatření. Zadáání této studie Krajský úřad Jihočeského kraje právě připravuje. Studie by měla být provedena v rámci následujících 3 let. Do té doby by měla být, z důvodu předběžné opatrnosti výstavba zastavena. S ohledem na to, že celkový rozsah rozvojové plochy přesahuje 7 ha, zjevně může mít, zejména kvůli kácení dřevin, vlivům na biotopy zvláště chráněných druhů živočichů a vlivů na kvalitu povrchových vod ve vodní nádrži Lipno, významný vliv na životní prostředí ve smyslu § 7 odst. 2 a 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a měl by být podle našeho názoru posouzen též ve vlastním procesu EIA.

Ad 2) Připomínka - Lojzovy paseky:

Navrhujeme vyjmutí rozvojových ploch 307/19, 315/2, 317/24 Lojzovy paseky ze zastavitelných ploch. Nezahrnovat pozemek 307/61 do zastavitelných ploch.

Odůvodnění: Pokud nebylo možné identifikovat jiné pozemky, které jsou v současnosti zastavitelné, a přitom pro ně více než 5 let nenabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro

NEVYHOVĚT

Změna č. 1 územního plánu Frymburk tento pozemek ponechává ve stávajícím funkčním využití. Pozemky parc. č. 307/19, 315/2 a 317/24 jsou všechny ve vlastnictví Městyse Frymburk, jak je uváděno v námitce, všechny v lokalitě Lojzovy Paseky. Změna č. 1 ÚP Frymburk je primárně zaměřena na převedení stávajícího



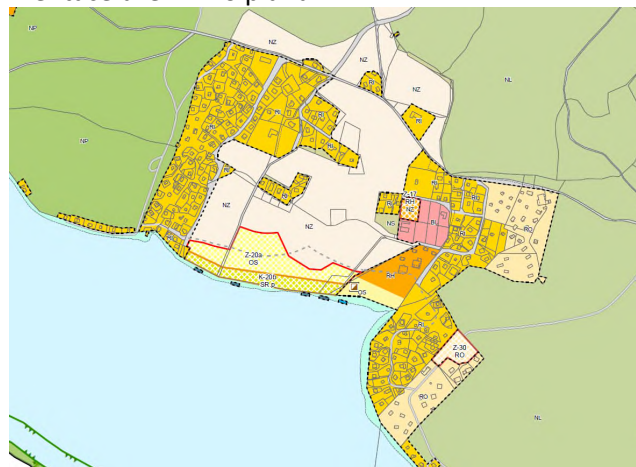
ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

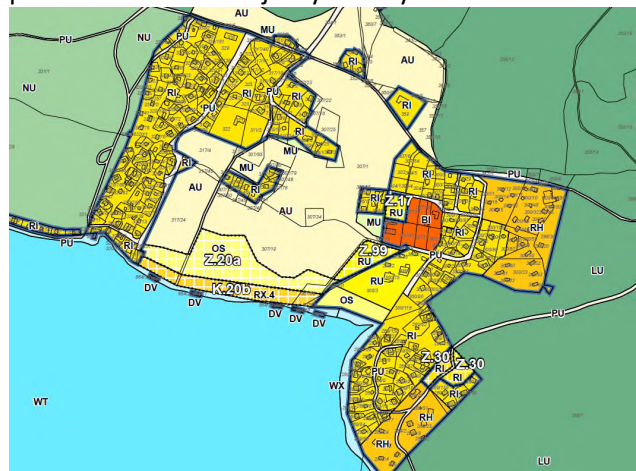
kerou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno ani nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí podle § 102 odst. 3 stavebního zákona, je vhodné vyjmout tyto obecní pozemky ze zastavitelných ploch. Je možné, že dané pozemky jsou vhodnější pro rekreační zástavbu než jiné. Obec by mohla zvážit možnost výměny tohoto pozemku za jiné, které jsou zahrnuté do zastavitelných ploch, ale nejsou vhodné pro výstavbu z hlediska SEA a Územní studie krajiny Jihočeského kraje 2021. Argument, že by vyjmutí ploch vlastněných obcí, mohlo být považováno za znehodnocení obecního majetku neobstojí, neboť prodej obecních pozemků nelze považovat za jednání dobrého hospodáře. Jakýkoliv prodej obecního pozemku je jednorázovým, a tudíž neudržitelným příjmem. Naopak zachování přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu je jednoznačně trvalou hodnotou, která zajistí udržitelný turistický rozvoj v budoucnu. Tato změna bude dále také v souladu s „Vyhodnocením vlivů Územního plánu FRYMBURK na životní prostředí“ z roku 2017, ve kterém se mimo jiné konstatuje, že množství vymezených zastavitelných ploch v katastru městyse Frymburk je předimenzované.

Zahrnutí ploch Z.23 A Z.24 do zastavitelných. Zahrnutí ploch do zastavitelných je v rozporu s cílem změny ÚP č. 1 a taktéž je v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje 2021. Navíc se jedná o plochu, která by byla určena pravděpodobně o developerský záměr výstavby apartmánů, což by zcela změnilo ráz vesničky. Navrhujeme tyto plochy do zastavitelných nezahrnovat. Jak se uvádí ve Vyhodnocení vlivů Územního plánu FRYMBURK na životní prostředí“ z roku 2017, jsou zastavitelné plochy v územním plánu naddimenzované. Je bláhové si myslet, že ochranou pravého břehu nedojde k narušení ekologické stability celé oblasti. Již nyní je vyvíjen značný tlak i na výstavbu na pravém břehu. Jak se v tomto vyhodnocení dále uvádí, zastavitelné plochy, například na poloostrově Kovářov jsou, resp. byly stanovištěm chráněných druhů nebo že již nyní byl současnou výstavbou narušen krajinný ráz a také urbanistika Viz citace ze zmiňovaného dokumentu: „Návrh územního plánu předložený k hodnocení představoval celkový zábor ZPF cca 397 ha, z toho 133,63 ha intenzivních záborů pro zástavbu a 263,61 ha pro plochy rekreační (nevyžadující celoplošnou skrývku půdy např. golfová hřiště a sjezdovky) a koridorů (kde bude reálný zábor menší). Většina ploch je převzata ze stávajícího územního plánu, včetně jeho 6 změn. V řešeném území

územního plánu do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizace, nikoliv na změny funkčního využití území z hlediska jejich obsahu. Plocha pod kódem K-20b i plocha Z-20a byla součástí již měněného územního plánu. S ohledem na plánovaný rozvoj této části pobřeží Lipenské přehradní nádrže je umístění návrhové plochy pro sportoviště zde urbanisticky vhodné. Tato plocha nebyla rozporována stanovisky dotčeným orgánů a, znovu zdůrazňujeme, byla a je předmětem obsahu schváleného a účinného územního plánu Frymburk. Pořizovatel zde tedy nevidí důvod pro její vypuštění. Plochy Z.20a a K.20b byly vymezeny do návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk na základě toho, že byly součástí také měněného územního plánu Frymburk. Není úkolem ani účelem této změny vypuštění zastavitelné plochy, již vymezené, z dokumentace územního plánu.



Výřez z původního územního plánu Frymburk z r. 2019 pro danou lokalitu Lojzovy Paseky



Výřez z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk z r. 2023 pro danou lokalitu Hrdoňov.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

se nachází, především v okolí sídel, hodně kvalitních půd I. třídy ochrany, z toho plyne i velká výměra záboru těchto kvalitních půd. Zábory kvalitních půd I. třídy ochrany, které byly již vyhodnoceny ve zrušeném ÚP byly akceptovány, ale některé byly navrženy k vyjmut z návrhu ÚP (část golfových hřišť), u některých byla zvolena etapizace výstavby (Kovářov - jih, Hrdoňov). Nové zábory se týkají především dopravní infrastruktury a byly také akceptovány.“. Obecně podle našeho názoru tato změna dostatečně neanalyzovala možnosti snížení předimenzovaných zastavitelných ploch. Není doplněna analýza ploch, které by bylo možné ze zastavitelných vyjmout z důvodů zmíněných v argumentaci u připomínky č. 1. Není tudíž splněno zadání a bylo by vhodné změnu zcela přepracovat.

Ve Frymburku, dne 10.5.2024

Oto Řezáč

Starosta městyse, určený zastupitel

Ing. arch. Radek Boček

oprávněná úřední osoba pořizovatele

podpis a otisk úředního razítka

podpis a otisk úředního razítka



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, v platném znění, který zavádí tzv. přechodné období do 30.6.2024 včetně, kdy se ve věcech územního plánování postupuje podle dosavadní právní úpravy, a kdy veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk bylo zahájeno před tímto datem, a dále dle ust. § 323 odst. 9 stavebního zákona, kdy se veřejné projednání návrhu změny dokončí podle dosavadní právní úpravy, a dále tedy dle ustanovení § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných k **návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk během veřejného řízení.**

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
01 / SPÚ / SPU 219772/2024 / 4.6.2024 Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Český Krumlov, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk, obdrženy dne 13.5.2024. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem rozhodnutí o námitkách a s návrhem vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk souhlasí. Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.
02 / SPRÁVA NP ŠUMAVA / SZ NPS 05079/2024/2 – NPS 05465/2024 / 23.5.2024 Správa Národního parku Šumava (dále jen „Správa“) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. e) zákona ČNR č. 114/1992 Sb.,	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 75 odst. 3 ZOPK na území Národního parku Šumava a Chráněné krajinné oblasti Šumava podle § 78 odst. 2 ZOPK, obdržela dne 13. 5. 2024 žádost Úřadu městyse Frymburk podle ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), o vydání stanoviska k Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk.

Správa posoudila předložený návrh rozhodnutí o vypořádání námitek a připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání k Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk z hlediska zájmů chráněných orgány ochrany přírody podle ZOPK a navazujících právních předpisů.

Správa v souladu s ustanovením § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává podle ustanovení § 65 ZOPK následující stanovisko:

Správa bere předložený Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk na vědomí. Správa neuplatňuje požadavky k Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek v rámci veřejného projednávání Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk.

Odůvodnění: Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení, lze vyhlásit za chráněné krajinné oblasti (§ 25 odst.

ZOPK). Hospodářské využívání těchto území se provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí (§ 25 odst. 2 ZOPK). Poslání oblasti (CHKO Šumava) je uvedené v čl. 1 odst. 2 výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 17. 3.

1975 č. j. 5954/75. Posláním oblasti je ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků, i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, včetně vodních toků a ploch, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídliště, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu.

Ochrana přírody a krajiny se podle ZOPK zajišťuje mimo jiné spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení s cílem prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Správa je dostatečně obeznámena se situací v území řešeném Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Správa po prostudování textové a grafické části Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk konstatuje, že Návrh rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednávání Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Správa dále nad rámec stavebního zákona navrhuje ještě jednou zvážit její doporučení k Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk: Doporučení - Plochy SX Z-91a, 9.2 a 9.3a - ve stávajícím územním plánu je vymezena jako plocha SR s limitem podlažnosti 2 nadzemní podlaží + podkroví. Správa ve stávajícím platném územním plánu s touto výškovou regulací souhlasila a nerozporovala ji. Správa nicméně na základě kontrolní prohlídky provedené dne 24.10.2023 v lokalitě Hrdoňov (byla svolána stavebním úřadem) a veřejného projednání konstatuje, že navržená výšková regulace je pro toto území naddimenzovaná. Stavební objekty v lokalitě jsou převážně jednopodlažní s podkrovím, současně s vyšší zástavbou vzrůstá i počet EO v lokalitě a tím i nároky na množství čištěných odpadních vod včetně vyšší zátěže rekreačního využití území.

03 / MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ KRUMLOV, OŽPZ / MUCK 38862/2024/OŽPZ/SCH / 22.5.2024

Dne 13.05.2024 obdržel Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, na základě ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, který zavádí tzv. přechodné období do 30.6.2024 včetně, kdy se ve věcech územního plánování postupuje podle dosavadní právní úpravy, a dále tedy dle ust. 53 odst. (1) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek uplatněných během veřejného projednání změny č. 1 územního plánu Frymburk. Po prostudování a posouzení předloženého návrhu rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek ke změně č. 1 územního plánu Frymburk. Vám dotčené úseky zdejšího



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

odboru životního prostředí a zemědělství sdělují následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny:

Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody dle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (nadále jen zákon), vydává toto stanovisko: S předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk souhlasíme.

Ochrana zemědělského půdního fondu:

Městský úřad v Českém Krumlově, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“), vydává toto vyjádření: z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, sdělujeme, že správním orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je dle § 17a písm. a) Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.

Státní správa lesů:

Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán státní správy lesů dle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: S předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk souhlasíme.

Vodoprávní úřad

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk souhlasíme.

04 / MŽP / MZP/2024/210/2028 / 3.6.2024

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

<p>§ 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 13.05.2024 na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, žádost o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Vzhledem k faktu, že námitky a připomínky uplatněné k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk se netýkají ochrany a využití nerostného bohatství, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.</p>	
<p>05 / KHS / KHSJC 16675/2024/HOK CB-CK / 5.6.2024 Podáním ze dne 13.5.2024 byla Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích vyzvána ve smyslu § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, k vydání stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk, uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk. V rámci veřejného projednávání návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk byly uplatněny námitky a připomínky, které jsou v plném znění uvedeny a následně vypořádány v „Návrhu rozhodnutí o námitkách“ a v „Návrhu vyhodnocení připomínek“. KHS Jihočeského kraje České Budějovice posoudila námitky a připomínky z hlediska ochrany veřejného zdraví dle zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vydává k výše uvedenému toto stanovisko: „Návrh rozhodnutí o námitkách“ a „Návrh vyhodnocení připomínek“, které byly uplatněny v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk, není v rozporu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví dle zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. K návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk pro veřejné projednání vydala KHS Jihočeského kraje souhlasné stanovisko dne 29.11.2023 pod č.j. KHSJC 37951/2023/HOK CB-CK.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.</p>
<p>06 / KÚ OREG, ÚP / KUJCK 65210/2024 / 10.6.2024 Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), jako orgán příslušný dle § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů (dále též jen „nový stavební zákon“) ve vazbě na § 7 a § 55b odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb.,</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek nebo na úpravu dokumentace změny.</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává na základě § 55b odst. 7 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Frymburk. Krajský úřad posoudil výše uvedený návrh z hlediska uváděných v § 55b odst. 4 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem a konstatuje, že: ad a) návrh rozhodnutí o námitkách č. 12, 17, 20, 21, 23, 38, 39 zasahuje do zájmů chráněných krajským úřadem a s krajským úřadem s jejich vyhodnocením souhlasí; návrh rozhodnutí o ostatních námitkách nezasahuje do zájmů chráněných krajským úřadem podle výše zmíněného ustanovení stavebního zákona; ad b) návrh vypořádání připomínek nezasahuje do zájmů chráněných krajským úřadem podle výše zmíněného ustanovení stavebního zákona.

Odůvodnění: Krajský úřad na základě ustanovení § 334a nového stavebního zákona postupuje v procesu pořizování územně plánovací dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb., tj. dle stavebního zákona platného do konce roku 2023. Krajský úřad obdržel v souladu s ustanovením § 55b odst. 7 stavebního zákona od Úřadu městyse Frymburk návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, uplatněných v rámci veřejného projednání změny č. 1 Územního plánu Frymburk (dále jen „změny č. 1 ÚP Frymburk“). K návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk bylo v rámci veřejného projednání uplatněno 39 námitek a 2 připomínky. Krajský úřad posoudil předložený návrh z hlediska uvedených v § 55b odst. 4 stavebního zákona - zda je tento návrh v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, s územně plánovací dokumentací a zda je zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Po tomto posouzení krajský úřad konstatoval, tak jak je uvedeno ve výrokové části tohoto stanoviska, že návrh rozhodnutí o námitkách č. 12, 17, 20, 21, 23, 38 a 39 zasahuje do zájmů chráněných krajským úřadem. Konkrétně námitkami je dotčeno regionální biocentrum RBC 1893 Pod Kalištěm, plocha nadmístního významu pro sport a rekreaci SR22 Lipno – Kramolín a koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu D16 Šumavské elektrické dráhy. Nad rámec veřejného projednání (resp. oproti v současné době platnému ÚP Frymburk) dojde na základě vyhodnocení námitek k mírnému upřesnění plochy SR 22, na základě ostatních námitek nedochází k úpravám, které by zasahovaly do zájmů chráněných



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

krajským úřadem nad rámec upřesnění vyplývajících z platného ÚP. Proti uvedené úpravě tedy nemá krajský úřad námitky. Krajský úřad upozorňuje, že dosud nebyl požádán o vydání stanoviska nadřízeného orgánu v souladu s ust. §55b odst. 4 stavebního zákona.

Ve Frymburku, dne 31.7.2024

Oto Řezáč

Starosta městyse, určený zastupitel

Ing. arch. Radek Boček

oprávněná úřední osoba pořizovatele

podpis a otisk úředního razítka

podpis a otisk úředního razítka



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, v platném znění, který zavádí tzv. přechodné období do 30.6.2024 včetně, kdy se ve věcech územního plánování postupuje podle dosavadní právní úpravy, a dále dle ustanovení § 55b odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných k **návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk pro veřejné řízení.**

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISKA Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
01 / OBÚ / SBS 55684/2023/OBÚ-06 / 8.12.2023 Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk (§ 52 a § 55b stavebního zákona). Odůvodnění: OBÚ, na základě obdrženého oznámení a výzvy dle § 52 a § 55b stavebního zákona, přezkoumal předložený návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk a vyhodnotil jeho vliv na ochranu a využití nerostného bohatství. Podle § 15 odst. 2 horního zákona k němu vydává souhlasné stanovisko.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / KÚ OZZL, ZPF / KUJCK 148462/2023 / 15.12.2023 Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (zákon) posoudil předloženou dokumentaci návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk a vydává ve smyslu § 5 zákona toto stanovisko, kterým nesouhlasí s předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu Frymburk. Orgán ochrany ZPF posoudil předložený návrh změny č. 1 ÚP Frymburk z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Na základě tohoto posouzení zjistil, že předmětný návrh změny územního plánu nerespektuje základní zásady ochrany zemědělského půdního fondu, podle kterých je zejména nutné pro nezemědělské účely používat nezemědělskou	RESPEKTOVAT Plochy Z.23, Z.24 o výměře 1,52 ha, které jsou navrženy k převodu z územní rezervy na návrhové plochy na západním okraji sídla Milná a jsou lokalizovány na I. třídě ochrany ZPF budou ponechány jako územní rezervy dle platného a účinného územního plánu Frymburk. Pořizovatel akceptoval argumentaci orgánu ochrany ZPF. Poté, co byl od 1.1.2024 znovu zpřísněno ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, na znění: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“, nenachází zde pořizovatel argument převažující veřejného zájmu, jedná se o plochy smíšeného venkovského bydlení, nad veřejným zájmem ochrany té nejkvalitnější zemědělské půdy v daném



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

půdy, navrhnout k odnětí půdy pouze v nezbytných případech, co nejméně narušovat organizaci ZPF a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější, přitom vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Při vydávání stanovisek k návrhům územních plánů aplikuje krajský úřad stejná kritéria z hlediska míry dotčení jim chráněného veřejného zájmu a u srovnatelných návrhů požaduje srovnatelná řešení. Při vlastním posuzování záměru hodnotil krajský úřad především: zdůvodnění nezbytnosti záboru (s ohledem na potřebu odpovídající charakteru a lokalizaci záměru), rozsah a kvalitu záboru ZPF, negativní ovlivňování organizace půdního fondu, přednostní využívání, ploch již schválených orgánem ochrany ZPF k urbanizaci, využívání zemědělské půdy v zastavěném území, vložené investice do půdy. V návrhu změny č. 1 ÚP chybí zdůvodnění nezbytnosti požadovaného záboru zemědělské půdy zejména pro účely – plochy smíšené obytné – Z.23, Z.24 -1,52 ha – I. třída ochrany ZPF. Z dokumentace není zřejmé, do jaké míry jsou využité schválené zastavitelné plochy pro toto funkční využití. Z úřední činnosti a z dostupných podkladů je však znám existující významný rozsah záborů zemědělské půdy v dosud platném územním plánu Frymburk. V návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk nebyla prokázána nezbytnost (§ 4 odst. 1 zákona) dalšího záboru zemědělské půdy v celkovém rozsahu 1,89 ha s funkčním využitím plochy smíšené obytné a plochy rekreace 0,37 ha. Dále je nutné v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona u plochy zasahující na nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. třídy ochrany (1,52 ha) prokázat veřejný zájem daného záměru, pro který má být půda odňata, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pokud převaha jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF prokázána nebude, není možné plochu s I. tř. ochrany zařadit do zastavitelných ploch s požadovaným funkčním využitím. V návrhu změny č. 1 ÚP nebyla navržena možnost řešení vyřazením části rozvojových ploch vymezených v předchozí ÚPD, které nebyly dosud využity. Nelze proto považovat tento návrh změny č. 1 za vyhovující požadavkům dle § 5 odst. 1 zákona. Návrhem též dochází k nežádoucímu rozšiřování zastavěného území směrem do volné krajiny - plochy Z.99, Z.101, Z.102. V odůvodnění nejsou uvedeny žádné argumenty, které by prokázaly výhodnost navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF.

Je nutno upozornit na skutečnost, že další zastavitelné plochy lze do územního plánu vymezit pouze na základě

prostoru ve správním území Městys Frymburk. Případné jednání o rozporu dle ust. § 4 odst. 8 zde pořizovatel považuje za takřka zbytečné, výše zmíněné ustanovení zákona o ochraně ZPF je jednoznačné. Vypuštění lokalita zcela i z ploch územní rezervy by bylo naopak příliš přísné a diskriminační vůči majitelům dotčených pozemků. Proto pořizovatel volí pokyn ponechat dotčené plochy jako územní rezervy dle dnes platného a účinného územního plánu Frymburk.

Plochy Z.99 bude vypuštěna z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk, plochy Z.101, Z.102 budou sice zachovány, ale v odůvodnění je nutné doplnit pro ně argumenty, které by prokázaly výhodnost navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF.

Také zde pořizovatel plně souhlasí s požadavkem orgánu ochrany ZPF. Plochy Z.99, Z.101, Z.102 musí být důkladně a pečlivěji vyargumentovány z hlediska jejich



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Tato podmínka nebyla v návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk splněna. Žádosti jednotlivých vlastníků pozemků nejsou samy o sobě dostatečným důvodem pro vymezení stále dalších zastavitelných ploch a nelze je považovat za jediný obecný zájem pro další rozvoj území. Zemědělská půda je součástí krajiny a jednou z hlavních složek životního prostředí a její ochrana je veřejným zájmem vyjádřeným zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, který definuje zemědělský půdní fond jako přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu. Při zpracování územně plánovací dokumentace musí projektanti i pořizovatelé územně plánovací dokumentace respektovat zásady a podmínky kvantitativní i kvalitativní ochrany zemědělského půdního fondu, formulované závaznými právními předpisy. Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu žádá pořizovatele návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk o vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení v návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk na zemědělský půdní fond v souladu s § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Jelikož návrh na vymezení nových zastavitelných ploch neodpovídá požadavku § 4 zákona o ochraně ZPF na odnímání půdy jen v nezbytných případech a v odůvodnění návrhu změny ÚP nebyla prokázána dostatečná míra využití již vymezených zastavitelných ploch a nutnost vymezovat plochy další ve smyslu ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona, nelze souhlasit se zařazením ploch do návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk. Pokud nebude prokázána opodstatněnost nových požadavků na zábor zemědělské půdy, nelze s dalšími rozvojovými plochami souhlasit. Územní plán neslouží k prosazování zájmů jednotlivých subjektů a jejich zájmy nejsou nadřazeny zájmu veřejnému. Je nezbytné připomenout, že územní plánování je činností v obecném zájmu, jejímž účelem je najít obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů (§ 18 st. zákona). Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu po posouzení návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk konstatuje, že předmětný návrh změny ÚP nerespektuje zcela základní zásady plošné ochrany ZPF a žádá pořizovatele změny č. 1 ÚP o přehodnocení a úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Frymburk tak, jak je výše uvedeno.

vhodnosti a potřebnosti vymezení v návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Ve všech případech se jedná o menší plochy, které jsou ale vymezeny jako adice již existujících lokalit zastavěného území. Je nutné doložit potřebnost vymezení těchto ploch a nenaruší zásad ochrany zemědělského půdního fondu, nejlépe ve spolupráci přímo s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Pokud jde o plochu Z.99, k ní bylo rovněž uplatněno negativní stanovisko Správy Národního parku Šumava, kdy je konstatováno, že „Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny“. Proti těmto jasně definovaným a formulovaným argumentům nemá pořizovatel relevantní protiar-gumenty.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

03 / Městský úřad Český Krumlov, OŽP / MUCK 96058/2023/OZPZ/MAT / 11.12.2023

Dne 16.11.2023 obdržel Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, na základě § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk, spolu s místem a dobou konání jeho veřejného projednání. Po prostudování a posouzení předloženého návrhu změny ÚP Frymburk. Vám dotčené úseky zdejšího odboru životního prostředí a zemědělství sdělují následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny:

Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (nadále jen zákon), vydává toto vyjádření: k projednávanému návrhu zadání ÚP Frymburk máme jako dotčený orgán dále následující požadavky: Při vymezování nových zastavitelných ploch nesmí docházet ke střetu s územním systémem ekologické stability. Plochy ÚSES je nutné respektovat. V návaznosti na výše uvedené orgán ochrany přírody doporučuje zařadit mezi veřejně prospěšná opatření na základě schváleného plánu ÚSES opatření ke zlepšení funkce některých jeho prvků, které v něm jsou vymezeny a u nichž je uvedeno, že nejsou dosud funkční. Zařazení opatření vedoucích k realizaci funkce, pro nichž jsou prvky ÚSES vymezovány, by umožnilo zpracování projektu a následnou realizaci v tomto projektu navržených opatření. Při navrhování nových zastavitelných ploch je nutné respektovat ochranu krajinného rázu (§ 12 zákona). Požadujeme respektovat charakter zástavby. U navržených rozvojových ploch požadujeme stanovení základních podmínek plošného a prostorového uspořádání staveb a stanovení podmínek ochrany krajinného rázu. Zastavitelné plochy je nutné umísťovat v dostatečné vzdálenosti od významných krajinných prvků (lesů, vodních toků a rybníků), neboť VKP se využívají pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Řešené plochy zasahují na území Chráněné krajinné oblasti Šumava, tedy podle § 78 zákona, orgánem ochrany přírody příslušným k vydání vyjádření je Správa NP Šumava.

Ochrana zemědělského půdního fondu:

Městský úřad v Českém Krumlově, OŽPZ, jako příslušný orgán ochrany ZPF podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“),

RESPEKTOVAT

Při vymezování nových zastavitelných ploch nesmí docházet ke střetu s územním systémem ekologické stability. Plochy ÚSES je nutné respektovat. Zvážit, ve výjimečných a odůvodněných případech, doporučení orgánu ochrany přírody zařadit mezi veřejně prospěšná opatření na základě schváleného plánu ÚSES opatření ke zlepšení funkce některých jeho prvků, které v něm jsou vymezeny a u nichž je uvedeno, že nejsou dosud funkční.

Požizovatel se jednoznačně přiklonil k požadavku orgánu ochrany přírody, že je nutné zajistit, aby při vymezování nových zastavitelných ploch nedocházelo ke střetům s územním systémem ekologické stability a že plochy ÚSES je nutné respektovat. Nicméně požadavek na zařazení opatření vedoucích k realizaci funkce, pro nichž jsou prvky ÚSES vymezovány, mezi plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění stávajícím majitelům tak, aby se umožnilo zpracování projektu a následnou realizaci v tomto projektu navržených opatření, je krajně problematické. Pořizovatel nepředpokládá, že by Městský úřad Český Krumlov chtěl zahajovat a vést tato vyvlastňovací řízení. Městys Frymburk rozhodně nehodlá vyvlastňovat ve svůj prospěch a takto brutálně zasahovat do soukromých práv majitelů jednotlivých pozemků.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

vydává toto vyjádření: z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, sdělujeme, že správním orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je dle § 17a písm. a) Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.

Státní správa lesů:

Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán státní správy lesů dle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: orgán státní správy lesů s předloženým návrhem změny č. 1 územního plánu Frymburk souhlasí.

Odůvodnění: předložená změna územního plánu nevyžaduje nové zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Vodoprávní úřad:

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, nemáme k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk požadavky a se změnou č. 1 územního plánu Frymburk souhlasíme.

04 / MO / MO 95574/2023-1322 / 8.12.2023

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

<p>výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.</p>	
<p>05 / MPO / MPO 110278/2023 / 24.11.2023 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55 b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem změny č. 1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme. Odůvodnění: Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>06 / SPÚ / SPU 481904/2023 / 4.12.2023 Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Český Krumlov, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk, obdrženy dne 14.11.2023. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem změny č. 1 územního plánu Frymburk souhlasí. Státní pozemkový úřad má k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk níže uvedené požadavky: v dotčeném</p>	<p>RESPEKTOVAT Do koordinčního výkresu budou doplněny hlavní odvodňovací zařízení („HOZ“) dle požadavku Státního pozemkového úřadu. Dále bude do výrokové části změny doplněno následující: „Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých hlavních odvodňovacích zařízení zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) hlavních odvodňovacích zařízení v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených hlavních odvodňovacích zařízení v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby hlavních odvodňovacích zařízení nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.“. Návrh změny č. 1 obecně musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému. Pokud se jedná o hlavní odvodňovací zařízení („HOZ“), pořizovatel akceptuje požadavek Státního pozemkového úřadu, byť tento jde nad rámec obsahu územně analytických podkladů, a právě tyto ÚAP jsou, spolu s katastrální mapou, podkladem pro tvorbu územně plánovacích dokumentací na úrovni obce nebo města. Státní pozemkový úřad by nejprve měl si zajistit změnu prováděcí vyhlášky ke stavebnímu základu na MMR,</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

území spravuje Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice následující stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění: MILNA - KOVAROV II, MILNA - KOVAROV II, MILNA - KOVAROV II, FRYMBURK II, FRYMBURK II, FRYMBURK II, POSUDOV BOBOVEC, POSUDOV BOBOVEC. Na veřejně přístupné adrese <https://geoportal.spucr.cz/> lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ. Jde o zákresy průběhů linií staveb HOZ a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření. V obvodu obce Frymburk se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území můžou nacházet stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře ve formátu .SHP a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace. V případě dotčení POZ doporučujeme navrhnout taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění. SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ (technické infrastruktury – stavby k vodohospodářským melioracím) požaduje, aby Územním plánem Frymburk byla uvedena HOZ respektována a trasy HOZ a plochy s POZ byly zapracovány při nejbližší změně územního plánu. Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Návrh územně plánovací dokumentace

údaje o hlavních odvodňovacích zařízeních sám vložit do geodatabáze ÚAP a teprve poté chtít po pořizovateli a projektantech územních plánů, aby tento čistě oborový podklad vkládali do územních plánů a jejich změn. Nicméně zde pořizovatel tento považovat s ohledem na preferenci ochrany krajiny a zejména zadržování vody v krajině upřednostňuje před striktním dodržováním obsahu územního plánu dnes stanoveným stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. V případě systému podrobných odvodňovacích zařízení („POZ“) je pořizovatel již přesvědčen, že jak z procesních důvodů (není součástí ani územně analytických podkladů, ani podkladní katastrální mapy, ani technické mapy) tak i z obsahových a věcných důvodů (daleko přesahuje podrobnost územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování řešící celé správní území dané obce, zde Městys Frymburk) není důvod tento čistě jednostranně oborový odborný podklad zakreslovat do změny územního plánu, která je navíc pořizována především jako převedení stávajícího územního plánu Frymburk do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů (tzv. standardizace).



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

<p>musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ). Státní pozemkový úřad dále sděluje, že v katastrálním území Frymburk proběhly pozemkové úpravy v letech 2009 až 2013 a v letech 2016 až 2020. Z hlediska pozemkových úprav nemá Pobočka Český Krumlov k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk žádné připomínky. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Pobočka Český Krumlov, nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk žádné další připomínky či námitky. Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.</p>	
<p>07 / KHS / KHSJC 37951/2023/HOK CB-CK / 29.11.2023 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS JČK“) jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst.1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko: s návrhem změny č. 1 ÚP Frymburk pro veřejné projednání, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 14.11.2023 žadatelem Úřadem městysu Frymburk, Náměstí 78, 382 79 Frymburk se souhlasí.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>08 / MV / MV- 68143-10/OSM-2018 / 19.12.2023 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě změny č. 1 Územního plánu Frymburk nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>
<p>09 / MŽP / MZP/2023/212/1746 / 18.12.2023 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

§ 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 14.11.2023 na základě ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk. Vzhledem k faktu, že v řešeném území nejsou evidována chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje ani dobývací prostory a poddolovaná území se nacházejí mimo zastavitelné území, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, k předloženému návrhu žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

10 / Správa Národního parku Šumava / SZ NPS 12135/2023 – NPS 13436/2023 / 20.12.2023

Správa Národního parku Šumava (dále jen „Správa“) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. f) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 75 odst. 3 ZOPK na území Národního parku Šumava a Chráněné krajinné oblasti Šumava podle § 78 odst. 2 ZOPK obdržela dne 14.11.2023 podle ustanovení 55b a ve vazbě na § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) pozvánku k veřejnému projednání Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk. Veřejné jednání proběhlo dne 15.12.2023 od 13:00 hodin v obřadní síni Městyse Frymburk. Správa posoudila předložený Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk z hlediska zájmů chráněných orgány ochrany přírody podle ZOPK a navazujících právních předpisů. Správa v souladu s ustanovením § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává podle ustanovení § 65 ZOPK následující stanovisko: Správa na základě veřejného projednání, prostudování textové a grafické části předloženého Návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk uplatňuje v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona stanovisko k Návrhu změny č. 9 ÚP Černá v Pošumaví předloženému k veřejnému projednání. Správa souhlasí s Návrhem změny č. 1 územního plánu Frymburk (dále jen „Návrh“) za dodržení níže uvedených podmínek. V zájmu ochrany přírody a krajiny podle ZOPK a navazujících právních předpisů se pořizovateli ukládá povinnost splnění následující podmínky: Plocha Z. 99 – Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto

RESPEKTOVAT

Plocha Z.99 bude vypuštěna z návrhu změny č. 1 územního plánu Frymburk pro vydání.

Pokud jde o plochu Z.99, k ní bylo rovněž uplatněno negativní stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, zde Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví. Pokud jde o stanovisko Správy Národního parku Šumava, v něm je jednoznačně konstatováno, že „Správa požaduje plochu vypustit z návrhu, pozemek je součástí území soustavy NATURA 2000, v tomto případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny“. Proti těmto jasně definovaným a formulovaným argumentům nemá pořizovatel relevantní protiargumenty.

Pokud jde o doporučení „pro plochy SX Z-9.1a, 9.2 a 9.3a snížit výšku zástavby na 1 nadzemní podlaží + podkroví“, toto doporučení bude projektantem změny skutečně pouze zváženo, protože dle platného a účinného územního plánu jsou tyto plochy zahrnuty do typu funkčního využití „SR“, tedy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ REKREAČNÍ“, a pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití je stanoveno v rámci prostorové regulace následující: „zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, způsob zastřešení musí být v souladu s kontextem okolí“. Zde se pořizovatel nepřipojil k odbornému názoru Správy národního parku Šumava, domnívá se, že přednost by měla mít kontinuita rozhodování v území a oprávněná očekávání vyplývající z dnes platného a účinného územního plánu.



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

případě území Evropsky významné lokality Šumava (CZ 0314024) vyhlášené nařízením vlády ČR č. 318/2013 Sb. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Navržená plocha je tedy v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny. Správa doporučuje pro plochy SX Z-9.1a, 9.2 a 9.3a upravit výšku zástavby na 1 nadzemní podlaží + podkroví.

Odůvodnění: Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení, lze vyhlásit za chráněné krajinné oblasti (§ 25 odst. ZOPK).

Hospodářské využívání těchto území se provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí (§ 25 odst. 2 ZOPK). Poslání oblasti (CHKO Šumava) je uvedené v čl. 1 odst. 2 výnosu Ministerstva kultury ČSR ze dne 17. 3. 1975 č. j. 5954/75. Posláním oblasti je ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků, i přírodních zdrojů a vytváření vyváženého životního prostředí; k typickým znakům krajiny náleží zejména její povrchové utváření, včetně vodních toků a ploch, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, architektonické stavby a místní zástavba lidového rázu. Podmínka - Plocha Z. 99 – ve stávajícím územním plánu je vymezena jako plocha NZ – plocha zemědělská. Předmětem ochrany Evropsky významné lokality Šumava jsou typy přírodních stanovišť, vyjmenované druhy rostlin a živočichů. Na pozemku Správa eviduje předmět ochrany EVL Šumava - biotop T1.1 Mezofilní ovsíkové louky, který je představitelem evropského stanoviště 6510 – Extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis). Správa požaduje tuto plochu vypustit z návrhu z důvodu ochrany výše uvedeného biotopu a stanoviště. Zařazení této plochy do zastavitelného území je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Doporučení - Plochy SX Z-9.1a, 9.2 a 9.3a - ve stávajícím územním plánu je vymezena jako plocha SR s limitem podlažnosti 2 nadzemní podlaží + podkroví. Správa ve stávajícím platném územním plánu s touto výškovou regulací souhlasila a neroz-



ÚŘAD MĚSTYS FRYMBURK

Náměstí 78, 382 79 Frymburk

porovala ji. Správa nicméně na základě kontrolní prohlídky provedené dne 24. 10. 2023 v lokalitě Hrdoňov (byla svolána stavebním úřadem) a veřejného projednání konstatuje, že navržená výšková regulace je pro toto území naddimenzovaná. Stavební objekty v lokalitě jsou převážně jednopodlažní s podkrovím, současně s vyšší zástavbou vzrůstá i počet EO v lokalitě a tím i nároky na množství čištěných odpadních vod včetně vyšší zátěže rekreačního využití území. Proto Správa doporučuje tuto výškovou regulaci upravit. Změna územního plánu má za cíl reagovat na další potřeby změn území. Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk obsahuje v textové části hlavní zájmové lokality a cíle změny. Správa je dostatečně obeznámena se situací v těchto lokalitách a stanovenými cíli změny. Správa při zpracování stanoviska vycházela z příslušných ustanovení ZOPK, z poslání a předmětů ochrany Chráněné krajinné oblasti Šumava, uvedených v jejich zřizovacích předpisech a předmětů ochrany dotčených maloplošných chráněných území. Správa po zhodnocení všech podkladů došla k závěru, že Návrh změny č. 1 územního plánu Frymburk není při dodržení stanovené podmínky v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny stanovenými v ZOPK. Stanovisko je vydáno pro území CHKO Šumava.

Ve Frymburku, dne 25.3.2024

Oto Řezáč

Starosta městyse, určený zastupitel

Ing. arch. Radek Boček

oprávněná úřední osoba pořizovatele

podpis a otisk úředního razítka

podpis a otisk úředního razítka