

Územní plán
ROŽMBERK NAD VLTAVOU
Odůvodnění

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ ŘÍZENÍ

31.5.2022

Obsah:

A. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	4
B. Postup při pořízení územního plánu.....	42
C. Výsledek přezkoumání územního plánu podle odst. 4 § 53 stavebního zákona	43
D. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	60
E. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	61
F. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	62
G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	63
H. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	93
I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	94
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	95
K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	96
L. Návrh rozhodnutí o námitkách.....	108
M. Vypořádání připomínek	109

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace: územní plán
etapa: NÁVRH PRO SPOLEČNÉ PROJEDNÁNÍ

pořizovatel: Městský úřad Rožmberk nad Vltavou
sídlo: Rožmberk nad Vltavou 2, 38218 Rožmberk nad Vltavou
určený zastupitel: Mgr. Bohuslav Čtveráček, starosta města
oprávněná úřední osoba: Ing. Jan Šíma

zpracovatel: ATELIÉR BOČEK, s.r.o.
zodpovědný projektant: Ing. arch. Radek Boček
číslo autorizace: 03 094
sídlo firmy: Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
kancelář: Tylova 70, 397 01 Písek

OBSAH DOKUMENTACE:

textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Rožmberk nad Vltavou
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Rožmberk nad Vltavou

grafická část dokumentace:

Výroková část:

- výkres základního členění území 1 : 5 000
- hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000
- výkres koncepce krajiny a ÚSES 1 : 5 000

Odůvodnění územního plánu:

- koordinační výkres 1: 5 000,
- výkres širších vztahů 1: 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000.

A. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

A.a. Odůvodnění vymezení zastavěného území

- [1] Zastavěné území je závazně vymezeno ve Výkresu základního členění území silnou černou čarou aktualizované k 31.5.2021. Byl využit stávající územní plán po vydání znění změny č. 2, který byl v září 2019 vyhotoven stejným ateliérem. V mezidobí nedošlo k podstatné stavební činnosti, která by se významně promítla do změny hranice zastavěného území. Drobné aktualizace byly provedeny na základě podkladní mapy KN, která byla použita zcela aktuální k 31.5.2021. Při vymezování zastavěného území bylo plně respektováno ust. § 58 stavebního zákona, to zastavěného území tedy byly zahrnuty pouze zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

A.b. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

A.b.1. Odůvodnění koncepce rozvoje území obce

- [2] Odůvodnění stanovených základních premis:
- respektování Hradu Rožmberk nad Vltavou, který je národní kulturní památkou, je nutné z hlediska jeho architektonických, historických, ale i urbanistických hodnot pro celé území Rožmberka nad Vltavou a jeho okolí, je prokazatelnou pozitivní dominantou celého svého okolí a vytváří jeho nejvíce charakteristický a signifikantní prvek,
 - s ohledem na výše uvedené musí být na Hrad Rožmberk nad Vltavou nahlíženo jako na rozvojový prvek pro celé město a správní území Rožmberku nad Vltavou, determinující a katalyzující jeho další udržitelný rozvoj, nikoliv jako na restriktivní prvek a omezující entitu pro zbytek území, s ohledem na nový datový model pro tvorbu územních plánů byla pro vlastní hrad a jeho blízké okolí využita speciální funkce občanské vybavenosti,
 - v rámci územních plánů, které neobsahují podrobnosti regulačních plánů, je nutné urbanistickou koncepcí primárně stanovit prostřednictvím rozdělení ploch dle jejich funkčního využití, kdy podzákoným nástrojem dnes toto určujícím je vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně její ust. §§ 4-19, s využitím datového modelu pro tvorbu územních plánů,
 - s ohledem na přistoupení ČR k Evropské úmluvě o krajině a k ust. §§ 18-19 stavebního zákona musí být stejná pozornost jako zastavěnému území a návrhu zastavitelných ploch rovněž věnována krajině, proto je v tomto územním plánu věnována stejná pozornost stanovení koncepcí krajiny,
 - územní plán by neměl být revolucí, ale postupnou evolucí, měl by jen velmi opatrně měnit strukturu a koncepci zastavěných území a zastavitelných ploch, i s ohledem na ust. stavebního zákona o náhradách

za změny v území, proto je v novém územním plánu Rožmberka nad Vltavou konsenzuálně vycházeno ze stávajícího územního plánu obce Rožmberk nad Vltavou ve znění změny č. 1, která nebyla dokončena, jen započata práce na ni dotaženy do zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období, a v roce 2019 pořízené změny č. 2,

- územní plán by měl stanovit určitou prostorovou hierarchii sídel v daném správním území, proto jednoznačně a logicky klade na první místo vlastní Město Rožmberk nad Vltavou jako dominantní sídlo, poté na druhou úroveň sídla Přízeř a Horní Jílovce jako sekundární centra osídlení, a konečně na třetí úroveň z hlediska geografického a socioekonomického významu další usedlosti či samoty jako jsou Metlice, Závrtná, Jiříčkov, Machnatec a Hlásná.

A.b.2. Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

[3] Odůvodnění stanovené koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena na těchto základních faktech a vstupech:

- Hrad Rožmberk nad Vltavou je nejvýznamnější historickou a kulturní památkou pro celý region Města Rožmberk nad Vltavou a okolí, srovnatelný svým významem je až klášter ve Vyšším Brodě a město Český Krumlov jako památka UNESCO, Hrad Rožmberk nad Vltavou je poprvé písemně zmiňován v roce 1250, založil ho syn Vítka z Prčice z rodu Vítkovců, městečko v podhradí založil v roce 1262 Vok z Rožmberka, ale již dříve však v místech nižšího vltavského brodu stávala osada na stezce z Netolic do Lince, která následně s nově vzniklým městečkem splynula, v roce 1302 vymřela krumlovská větev Vítkovců a panství převzali Rožmberkové, tento rod přenesl své sídlo na Český Krumlov, ale Rožmberk udržovali nadále, po smrti Petra Voka v roce 1611 přešlo vlastnictví panství na jeho synovce Jana Zrinského, později ho převzal rod Švamberků, ti ho ale vlastní jen na krátkou dobu, protože jim je v roce 1620 za jejich účast na stavovském povstání zkonfiskován a panství převzal francouzský šlechtický rod Buquoyů, kteří ho vlastnili až do roku 1945,
- respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování ochrany nemovitých kulturních památek a archeologických hodnot je dáno požadavky příslušné legislativy, zejména zákona o stání památkové péči a stavebního zákona,
- respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro stávající bydlící obyvatelstvo, tak i pro nové obyvatele, tak i pro návštěvníky je dáno ust. § 18-19 stavebního zákona.

[4] Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena na těchto základních faktech a vstupech:

- prostoru údolí Vltavy je osou nadregionálního biokoridoru ÚSES a tvoří mimořádně cenné přírodní prostředí ostře zaříznutého kaňonu řeky Vltavy do okolní pahorkatiny, v kontrastu s tím náhorní prostor plošin nad hlubokým údolím řeky Vltavy tvoří krásné a přírodně cenné prostory vhodné v rekreaci,
- vymezení ÚSES v rozsahu jeho jednotlivých skladebných částí (prvků) všech 3 úrovní je dáno požadavky stavebního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny, je nutné k zachování přírodních hodnot v krajině a k zajištění její migrační funkce pro živočišné druhy,
- stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určují režim využití území, je

vhodným a nutným nástrojem pro ochranu krajiny nástroji územního plánování v souvislosti s přistoupením České republiky v mezinárodní Úmluvě o krajině a následně do stavebního zákona vložených požadavků §§ 18-19,

- akceptace prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících vyplývá z příslušných právních předpisů, zejména ze stavebního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny, dále z vodního zákona, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a z některých dalších zákonů,
- zákazu vymezování nových ploch zastavitelného území ve volné krajině vyplývá z ust. § 18 stavebního zákona, z aktualizované Politiky územního rozvoje ČR a z aktualizovaných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje,
- upřesnění výstavby v nezastavěném území ve vazbě na ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona vyplývá z požadavků § 18 odst. 5 stavebního zákona a ze schváleného zadání, kde tento požadavek uplatnily orgány ochrany životního prostředí,
- požadavek na to, že hlavní stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání, apod.) je možno umístit i v rámci vymezovaných zastavitelných ploch jen ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje lesního pozemku, byl vložen do výrokové části na základě požadavku orgánu SSL uplatněného do návrhu zadání územního plánu, se kterým se projektant plně ztotožnil, stanovení jasné hranice 25m v rámci 50m vzdálenosti od okraje lesa pro stavby trvalého charakteru a stavby ostatní je transparentní a jasné pro všechny budoucí uživatele tohoto územního plánu, tento požadavek vychází z § 14 odst. 2 lesního zákona a to z důvodu možného ohrožení lesního porostu stavbou (požárem, spad jisker z komína atd.) a z důvodu ochrany lesa před požadavky na mimořádnou těžbu v zájmu ochrany zdraví a majetku před pádem stromů nebo jejich částí, kdy stanovená vzdálenost 25 m odpovídá průměrné výšce mytých lesních porostů,
- požadavek na to, aby ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa bylo přípustné v rámci vymezených zastavitelných ploch umísťování pouze staveb vedlejších, které se stavbou hlavní svým účelem nebo umístěním souvisí (např. oplocení, garáže, pergoly), a požadavek na to, aby oplocení pozemků je možné umístit v minimální vzdálenosti 2 m od okraje lesního pozemku, opět vychází z požadavků orgánu SSL uplatněných k návrhu zadání tohoto územního plánu, se kterým se i zde projektant plně ztotožnil, stanovení jasné hranice je transparentní a jasné pro všechny budoucí uživatele tohoto územního plánu, ochrana 2m od okraje lesa je zde stanovena z důvodu zpřístupnění lesa při jeho obhospodařování.

[5] Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot je založena na těchto základních faktech a vstupech:

- jak je uvedeno výše, Hrad Rožmberk nad Vltavou je hlavní pozitivní dominantou pro celé správní území Města Rožmberk nad Vltavou a to včetně dálkových pohledů,
- požadavek na respektování zastavěného území stávajících sídel vyplývá ze snahy, aby nový územní plán reflektoval stávající vývoj v území, byl postupnou evoluční změnou citlivě reagující na potřeby a změny v území, nikoliv revoluční změnou přinášející problémy a kontraverzní řešení a požadavky,
- silnice II/160 je základní dopravní tepnou propojující město Rožmberk nad Vltavou s dalšími městy jako český Krumlov, Vyšší Brod, Větrní a dále směrem do prostoru Lipenska a Českobudějovicka a musím být tedy racionálně a nezbytně návrhem nového územního plánu respektována,
- požadavek modernizovat a rozvíjet technickou infrastrukturu pro zajištění potřeb obyvatel sídel včetně zachování ČOV pro sídla Rožmberk nad Vltavou na západním okraji v meandru řeky Vltavy a kompletní

rekonstrukce ČOV pro sídlo Přízeř na jihovýchodním okraji vychází z požadavku zajistit pro rozvoj sídel naplnění potřeb z hlediska technická infrastruktury na té nejvyšší reálně dosažitelné úrovni odpovídající velikosti sídel a provozním a investičním nákladům na realizaci navrhovaných staveb technické infrastruktury, proto také velmi malá a odloučená sídla Horní Jílovce a okolní samoty budou nadále řešit odkanalizování individuálně,

- požadavek respektovat stávající systém zásobování města Rožmberk nad Vltavou i osady Přízeř a Horní Jílovce pitnou vodou, kdy stávající vodovodní síť se postupně rekonstruuje, opět vychází z požadavku zajistit pro rozvoj sídel naplnění potřeb z hlediska technická infrastruktury na té nejvyšší reálně dosažitelné úrovni odpovídající velikosti sídel a provozním a investičním nákladům na realizaci navrhovaných staveb technické infrastruktury, proto také velmi malá a odloučená sídla budou mít možnost i nadále realizovat zásobování pitnou vodou řešeno individuálně,
- zákazu možného umístění staveb, zařízení a objektů, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot je dáno snahou zachovat pro dané přírodně velice cenné prostředí jeho stávající podobu.

- [6] Požadavky z hlediska ochrany obyvatelstva jsou stanoveny ust. § 20 vyhlášky 380/2002, k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a dále z požadavků Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje uplatněných během projednání návrhu zadání.
- [7] Požadavky z hlediska ochrany zdraví obyvatel jsou stanoveny na základě požadavků Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje uplatněných během projednání návrhu zadání.
- [8] Požadavky z hlediska obrany obyvatelstva ČR jsou stanoveny na základě požadavků Ministerstva obrany uplatněných během projednání návrhu zadání.

A.c. Odůvodnění stanovené urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A.c.1. Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce

- [9] Odůvodnění stanovených základních premis urbanistické koncepce:
- jednotlivá sídla územní plán chápe jako soběstačné flexibilní celky, nenavrhují jejich zánik, slučování anebo přehnaný rozvoj, počítá s jejich dalším přirozeným a postupným vývojem a rozvojem s doplněným zejména bytové funkce ve městě Rožmberk nad Vltavou a s podporou rekreační funkce tzv. druhého bydlení v ostatních menších sídlech,
 - pro město Rožmberk nad Vltavou plánuje nový územní plán rozvoj zejména jihovýchodně pod těžiště osídlení na pravém břehu Vltavy a dále v jižní části sídla, v menší míře doplňuje také 2 nové stavební parcely jihozápadní od sídla v lokalitě Pod Šibeníci, při návrhu obou lokalit pro novou bytovou výstavbu je vycházeno ze stávajícího územního plánu a ze schváleného zadání nového územního plánu, stejně jako z požadavků obyvatel Rožmberka a vlastníků dotčených pozemků,
 - pro sídlo Přízeř územní plán navrhuje rozvoj sídla na východním okraji doplněným dvou ploch pro smíšené venkovské bydlení, dále na západním okraji návrhem plochy pro sportoviště a konečně na

jihovýchodním okraji navrhuje rekonstrukci ČOV pro toto sídlo v souladu se schváleným zadáním tohoto nového územního plánu,

- pro sídlo Horní Jílovice nový územní plán navrhuje pouze doplnění zastavitelných ploch na západním okraji sídla pro plochy smíšené výrobní a služeb a dále plochu smíšeného venkovského bydlení, navrhuje revitalizaci stávající brownfield zemědělského objektu na plochy smíšeného venkovského bydlení a dále na severovýchodním okraji sídla doplňuje 2 stavební pozemky pro bydlení a 1 pro plochu smíšenou zemědělské výroby a služeb, s ohledem na absenci ČOV zde větší nová zástavba není vhodná, všechny lokality budou muset mít individuálně řešenou likvidaci odpadních vod,
- pro ostatní sídla je novým územním plánem preferováno zachování stávajících staveb s možnou konverzí na plochy smíšené obytné s dalšími nerušícími funkcemi, ale bez adice dalších nových zastavitelných ploch, pokud jde o zapovězení možnosti obnovy zbořenišť mající jen základy, zde je reflektována snaha o ochranu volné krajiny,
- pokud jde o tok Vltavy, zde návrh územního plánu navrhuje 3 nové lokality pro specifickou funkci vodáckého sportu a vodní turistiky, spouštění raftů na Vltavu, s možností umístění drobných staveb a zpevněných ploch přírodního charakteru a pobytových rekreačních luk a to v severní části správního území pod lokalitou U zatačky na západní straně řeky, dále u pěší lávky přes Vltavu do kempu pod hradem opět na západní straně Vltavy a konečně na jižním okraji města Rožmberk nad Vltavou na východním břehu u nově navržené lávky přes Vltavu, opět s ohledem na ochranu životního prostředí, umístění v nadregionálním ÚSES a ochranu volné krajiny se tyto plochy vymezují jako nezastavitelné, zůstávají součástí nezastavěného území coby plochy smíšené nezastavěného území s doplňujícím využitím pro rekreaci.

[10] Odůvodnění stanovených zásad urbanistické koncepce:

- požadavek, aby stávající zástavba byla měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, vychází se snahy o kontinuální rozvoj města a sídel a vychází také z ochrany okolní NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou,
- požadavek na výšku staveb do 2 nadzemní podlaží, platí pro území všech sídel s výjimkou centra města Rožmberk nad Vltavou, kde mohou stavby respektovat i okolní vyšší výškovou hladinu, opět vychází z toho, že územní plán se snaží zamezit výstavbě nových, agresivně působících dominant, které by narušily stávající charakter Města Rožmberk nad Vltavou nebo jednotlivých sídel v jeho okolí, požadavek, aby výška nové zástavby v prolukách přirozeně navazovala na výšku sousedních staveb nebo stavby vychází ze snahy zachovat přirozený horizont střešní krajiny v jednotlivých sídlech a v okolí NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou,
- požadavek na tvar střech, tedy to, že územní plán preferuje stavby se sedlovou střechou, případně polovalbovou, s tím, že délka valby nesmí přesáhnout 1/3 nároží, opět vychází ze snahy nenarušit stávající charakter staveb novými agresivně působícími dominantami vnášejícími kontrasty do prostředí města a venkovských sídel a „vyvolávajícími diskusi“ jak je často odůvodňováno v architektonických soutěžích, toto skutečně není v okolí NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou a v prostředí krásných sídel v podhůří Šumavy nebo v hlubokém údolí Vltavy s dálkovými pohledy žádoucí,
- požadavek na velikost stavebních pozemků jen odůvodněn snahou zamezit přehnaně husté zástavbě, na straně druhé, s ohledem na rostlý charakter Města Rožmberk nad Vltavou a jednotlivých sídel zde není navrhovaná ani přehnaně velká minimální velikost stavebního pozemku,

- upřesnění požadavků na možné stavby v krajině je dána požadavkem ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona a požadavkem uplatněným orgánem ochrany životního prostředí během projednávání zadání tohoto nového územního plánu.

A.c.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

[11] Odůvodnění vymezovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby:

Kód	Název zastavitelné plochy	Odůvodnění
BV.01	Rožmberk – jihovýchod	Jedná se o největší rozvojovou lokalitu pro bydlení, která byla převzata z již dnes platného územního plánu, kde byla označena kódy 28, 29. Plocha představuje po zainvestování možnost bydlení v relativně čistém a nedotčeném prostředí s krásnou polohou na svahu na řekou Vltavou. Plocha je zároveň umístěna tak, aby její zástavba nenarušoval dálkové pohledy z hradu Rožmberk. Je určena max. pro 30 stavebních pozemků a musí být prostřednictvím kanalizace a vodovodu vedeného podél silnice II/160 napojena na centrální veřejný systém zásobování pitnou vodou a odkanalizování.
BV.02	Rožmberk – jihozápad	Jedná se o druhou největší rozvojovou plochou pro čisté bydlení venkovského charakteru, rovněž převzatou z dnes platného a účinného územního plánu, kde je lokalita vymezena pod kódem 30 jako plocha. Plocha je určena pouze pro 4 nadstandardně velké stavební parcely, jedná se o exkluzivní prostor nad meandrem Vltavy a měl by být využit pro zástavbu vyššího standardu. Pozemek je doplněn návrhem sadu severně od něho (s kódem ZZ.02). Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou.
BV.03	Rožmberk – jihozápad	Jedná se o nejmenší lokalitu čistě pro venkovské bydlení, je vymezován nad rámec stávajícího územního plánu. Plocha je určena pro max. 3 stavební pozemky. Plocha navazuje na stávající plochy pro individuální rekreační zástavbu. I tato plocha nabízí exkluzivní polohu nad meandrem řeky Vltavy a měla by být využita pro zástavbu vyššího standardu. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou.
BO.01	Rožmberk – jih	Plocha je navržena na jižním okraji Města Rožmberk nad Vltavou jako náhrada za již zastavěnou plochu západně přes ulici, které byla vymezena stávajícím územním plánem jako plocha s kódem 24 a byla do dnešního dne 100% využita pro výstavbu rodinných domů, čímž potvrdila zájem o výstavbu v této lokalitě. Jednostranné obestavění místní komunikace je urbanisticky nevhodné, proto je zde doplněn i návrh zástavby na straně východní směrem k toku Vltavy. Je zde nutné řešit problémy z hlediska povodňové situace. Plocha je nicméně vymezena mimo NRBK a mimo aktivní inundaci. Vhodnými protipovodňovými opatřeními a vhodnou dispozicí staveb (např. bez podsklepení) je možné za přijatelných stavebně-technických opatření využít pro výstavbu i tuto plochu. Aby byla zachována dispozice stavebních pozemků na druhé straně komunikace, je výstavba v této lokalitě omezena na max. 6 stavebních pozemků. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na

		Vltavou. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
Bl.01	Rožmberk – jih	Plocha je vymezena nad rámec dnešního územního plánu na základě požadavků uplatněných během projednávání zadání. Plocha je určena pro max. 4 nové stavební pozemky. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou. Plocha je odcloněna od stávajícího hřbitova pásem zahrad s kódem ZZ.01. Tento pás zahrad je vymezen jako zastavitelná plocha, bude zde umožněno oplocení i drobné stavby typické pro zahrady (letní kuchyně, bazény apod.) ale možnosti situovat rodinné domy v blízkosti hřbitovní zdi.
Bl.02	Rožmberk – jih	Plocha je plocha vymezena nad rámec dnešního územního plánu, který zde navrhuje pouze plochu veřejného prostranství – veřejné zeleně. Což je dle názoru projektanta škoda, plocha je dobře dopravně napojitelná ze stávající městské komunikace a byla by škoda a urbanistická neefektivita, kdyby tato ulice zůstala obestavěna jen ze své severní strany. Je zde nutné věnovat mimořádnou pozornost ochraně krajinného rázu, a to i v tomto městském prostředí, lokalita je součástí městské památkové zóny a zasahuje do ochranného pásma NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou. Vzhledem k umístění na hranici zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou se jedná ve smyslu stavebního zákona ve své severní polovině o přestavbovou plochu, v jižní polovině jde potom již o novou zastavitelnou plochu.
SV.01	Rožmberk – jih	Dvě malé plochy vždy pro 2 a 2 stavební pozemky. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plochy dávají možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě dále od centra města.
SV.02	Pod Šibeníci I.	Malá plocha právě pro 1 stavební parcelu. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plocha dává možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě dále od centra města.
SV.03	Pod Šibeníci II.	Malá plocha právě pro 1 stavební parcelu. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plocha dává možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě dále od centra města.
SV.04	Pod Šibeníci - brownfield	Plocha navržena v souladu s dnes platným a účinným územním plánem, kde je také navržena k revitalizaci pod kódem 17 s podmínkou územní studie na plochu smíšenou obytnou. Toto stávající návrh nového územního plánu bez výjimky přebírá a jednoznačně podporuje myšlenku revitalizace tohoto areálu.
SV.05	Přízeř – východ	Plocha navržena v souladu s dnes platným a účinným územním plánem, kde je také navržena pod kódem 12 s využitím pro plochu smíšenou obytnou. Toto stávající návrh nového územního plánu bez věcně změny přebírá a jednoznačně podporuje myšlenku možné výstavby na východním okraji sídla Přízeř. Lokalita je z větší části na zemědělské půdě se stanovenou I. TO a bez aplikace ust. § 4 odst. 4

		zákona 334/1992 Sb., tj. bez převzetí z platné ÚPD bez změny jejich určení, by nebylo možné tyto plochy do nového ÚP vymežit.
SV.06	Horní Jílovice – jihozápad	Malá plocha právě pro 3 stavební parcely. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plocha dává možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě v krásné přírodě uprostřed krásného krajinného prostředí s dalekými výhledy. Bylo požadavkem zadání.
SV.07	Horní Jílovice – brownfield	Navržená revitalizace zanedbané zemědělské stavby, která je negativní dominantou nad sídlem Horní Jílovice, vložena na základě požadavku majitele objektu během projednání návrhu zadání. Revitalizace je maximálně vhodná a potřebná. Konverze ze zemědělské výroby na objekty smíšené venkovské zástavby je ekonomicky logická, s ohledem na krásnou krajinu a málo dotčené životní prostředí je zde předpoklad velkého zájmu o tzv. druhé bydlení zejména pro obyvatele velkých měst.
SV.08	Horní Jílovice – východ	Navržená lokalita pro právě 1 stavební pozemek pro bydlení majitele a provozovatele farmy navržené na sousední ploše HS.03. Požadavek byl uplatněn během zadání nového územního plánu. Velmi atraktivní prostor nad Horními Jílovicemi. Vzhledem k rozdrobenému charakteru stávající zástavby v Horních Jílovicích lze připustit vznik dalších 3 oddělených zrn zástavby (SV.8, SV.9, SV.10) ale bez toho, aby nová výstavba kobercově srostla do sebe a navázala se na stávající intravilán sídla. Tím by došlo k narušení stávající urbanistické struktury celého sídla Horní Jílovice.
SV.09	Horní Jílovice – východ	Navržená lokalita pro právě 1 stavební pozemek východně od sídla Horní Jílovice pod horizontem přilehlého terénního zlomu. Požadavek byl uplatněn během zadání nového územního plánu. Velmi atraktivní prostor nad Horními Jílovicemi. Vzhledem k rozdrobenému charakteru stávající zástavby v Horních Jílovicích lze připustit vznik dalších 3 oddělených zrn zástavby (SV.8, SV.9, SV.10) ale bez toho, aby nová výstavba kobercově srostla do sebe a navázala se na stávající intravilán sídla. Tím by došlo k narušení stávající urbanistické struktury celého sídla Horní Jílovice.
SV.10	Horní Jílovice – střed	Navržená lokalita pro právě 1 stavební pozemek v centrální části sídla Horní Jílovice. Požadavek byl uplatněn ještě před zahájením projednání návrhu zadání nového územního plánu. Velmi atraktivní prostor v centrální části mezi západní částí sídla Horní Jílovice a velkou hmotou statku východně od těžiště sídla. Vzhledem k rozdrobenému charakteru stávající zástavby v Horních Jílovicích lze připustit vznik dalších 3 oddělených zrn zástavby (SV.8, SV.9, SV.10) ale bez toho, aby nová výstavba kobercově srostla do sebe a navázala se na stávající intravilán sídla. Tím by došlo k narušení stávající urbanistické struktury celého sídla Horní Jílovice.
SV.11	Horní Jílovice – jih	Plocha byla doplněna po společném projednání návrhu územního plánu na základě vypořádání připomínky č. 13 Ing. Josefa Fatury, uplatněné dne 30.7.2021. Pořizovatel a určený zastupitel uložili projektantovi vyhovět této připomínce a v jihozápadní části p.p.č. 432/2 vymežit 1 stavební pozemek ve funkčním využití „SV“ o výměře

		cca 800 m2. Zbýlá část pozemku zůstane součástí volné krajiny, pozemek je v KN zapsán jako ostatní plocha – neplodná půda, nedojde tedy k žádnému navýšení záboru ZPF. Zodpovědný projektant se s tímto vypořádáním plně ztotožnil a vymezil plochu v severní části pozemku mimo stávající vzrostlé stromy tvořící pozitivní dominantu celého prostoru návsi Horních Jílovic tak, aby toto stromořadí zůstalo ochráněno a zachováno.
SM.01	Rožmberk – západ I.	Plocha vymezená na půdorysu stávajícího územního plánu, který ji řadí do zastavěného území, ale ponechává jako zahrady dle KN. Nový územní plán považuje využití pro zahrady v těsném sousedství centra města a vybudované komunikace za neúčelné a až trochu plýtvavé z hlediska vysokého potenciálu této plochy, a proto navrhuje využití pro zástavbu ulicového charakteru městského typu. Domy by měly být průčelím orientovány jižně do nové komunikace na p.p.č. 1095/3 a je pro ně stanovena podmínka uliční čáry podél této komunikace. Lokalita by měla být řešena územní studií tak, aby byl v souladu se zájmy Města Rožmberk nad Vltavou a zájmy ochrany NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou zachován jednotný urbanistický charakter budoucí výstavby, tj. hmoty domů odpovídající stávající zástavbě a jejich městský, uliční charakter. Vzhledem k umístění v rámci zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou se jedná ve smyslu stavebního zákona o přestavbovou plochu.
SM.02	Rožmberk – západ II.	Plocha vymezená na půdorysu stávajícího územního plánu, který ji řadí do zastavěného území, ale ponechává jako zahrady dle KN. Nový územní plán považuje využití pro zahrady v těsném sousedství centra města a vybudované komunikace za neúčelné a až trochu plýtvavé z hlediska vysokého potenciálu této plochy, a proto navrhuje využití pro zástavbu ulicového charakteru městského typu. Domy by měly být průčelím orientovány severně do nové komunikace na p.p.č. 1095/3 a je pro ně stanovena podmínka uliční čáry podél této komunikace. Zahrady a sady budou mít na jižní straně ve svahu na lokalitě ZZ.02. Lokalita by měla být řešena územní studií tak, aby byl v souladu se zájmy Města Rožmberk nad Vltavou a zájmy ochrany NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou zachován jednotný urbanistický charakter budoucí výstavby, tj. hmoty domů odpovídající stávající zástavbě a jejich městský, uliční charakter. Je zde stanovena velmi vysoká míra zastavitelnosti, protože pozemek je poměrně úzký (16m) a zelené plochy budou převážně situovány na sousední ploše zahrad a sadů ZZ.02. Tato plocha zůstane neoplocená a bude mít charakter komunitního sadu či zahrady, s využitím pro ovocné stromy autochtonního charakteru. Vzhledem k umístění v rámci zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou se jedná ve smyslu stavebního zákona o přestavbovou plochu kromě úzkého pásu na jihovýchodním okraji, který je již zastavitelnou plochou.
OV.01	Rožmberk – jih, mateřská škola	Plocha občanské vybavenosti pro mateřskou školu byla vložena do návrhu územního plánu po společném projednání na základě vypořádání připomínky Spolku Zdravá krajina jižních Čech uplatněné dne 29.7.2021, kdy pořizovatel a určený zastupitel se rozhodli požadavku vyhovět, plocha původně určené pro všeobecné bydlení

		BO.01 byla transformována na plochu pro občanskou vybavenost ve své jižní cca 1/3, zbylá část byla ponechána jako plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy za účelem ochrany a zachování stávajících vzrostlých listnatých stromů na dotčených pozemcích.
OL.01	Lázně U meandru	Nová plocha vymezená na základě požadavku uplatněného do zadání pro „sluneční lázně, obecně pro občanskou vybavenost lázeňského charakteru na atraktivní louce sevřené z jedné strany meandrem řeky Vltavy a z druhé dnešní silnicí II/160, tudíž plocha dobře dopravně přístupná a již nyní vybudovanými sjezdy ze silnice II. třídy. Přes silnici je dnes Židovský hřbitov. Plocha je dopravně obsloužena návrhem nové účelové komunikace DS.01.
OS.01	Hřiště Přízeř	Plocha pro víceúčelové hřiště na západním okraji sídla Přízeř je převzata z dnes platného a účinného územního plánu. Plocha by měla sloužit pro sportovně-rekreační vyžití obyvatel tohoto sídla, kde plocha s takovouto funkcí doposud chybí.
HS.01	Rožmberk – jihovýchod	Plocha byla vložena do návrhu územního plánu na základě požadavku v zadání. Žadatelé požadovali, aby bylo možné na tomto pozemku vystavět hospodářskou budovu, která bude sloužit jako zázemí pro chov kamerunských ovcí, který je na pozemku již několik let provozován. Proto bylo vymezeno jako plocha smíšená výrobní – výroby a služeb s možností i prodeje lokálních výrobků z tohoto chovu. I zde je velikost objektu omezena na max. 250 m ² a pouze 1 objekt.
HS.02	Horní Jílovce – západ	Plocha byla vložena do návrhu územního plánu na základě požadavku v zadání. Žadatelé požadovali, aby bylo možné na tomto pozemku budoucnu realizovat malý rodinný penzion doplněný minifarmou. Byla zde tedy vymezena plocha smíšená výrobní – výroby a služeb s možností umístění stavby malého rodinného penzionu doplněného minifarmou a to v návaznosti na již zastavěné území o výměře do 250 m ² pro každý z objektů. Zbylá část pozemku zůstane zachována jako zemědělská plocha – trvale travní porost ve volné krajině, ale bude výslovně připuštěno oplocení tohoto pozemku např. formou ohradníku a budou připuštěny vodní prvky. Plocha je doplněna podmínkou pořízení a zpracování územní studie, která konkretizuje umístění objektů penzionu a farmy a vodních ploch.
HS.03	Horní Jílovce – východ	Plocha byla vymezena na základě požadavku uplatněného do návrhu zadání, kdy bylo požadováno změnit stávající trvale travní porost na plochu určenou k zemědělství s přípustnými podmínkami pro bydlení správců a obsluhy. V dolní části pozemku na jeho západním okraji proto byla vymezena plocha pro zemědělství s možností výjimečného připuštění domů majitele nebo vytu správce bude umístěna v dolní části pozemku na jeho západním okraji o výměře do 250 m ² (staveb, celý pozemek má cca 500 m ² a je zde stanovena 50% zastavitelnost). Zbylá část pozemku zůstane zachována jako zemědělská plocha – trvale travní porost ve volné krajině, ale je zde výslovně připuštěno oplocení tohoto pozemku např. formou ohradníku pro pastevecký chov dobytka, obcí, apod.
TW.01	ČOV Přízeř	Plocha pro rekonstrukci a případné rozšíření ČOV pro sídlo Přízeř. Plocha není příliš vhodně umístěna, je v centrální části sídla v podstatě na návsi, vhodnější by bylo umístění na jižním okraji u stávající vodní

		plochy mimo těžiště sídla, nicméně se jedná o stávající, původně průmyslovou (zemědělskou) ČOV, do které jsou nyní svedeny kanalizační sběrače, a její přemístění na kraj sídla by bylo ekonomicky, provozně, stavebně poměrně náročné a komplikované. Proto se navrhuje zachování polohy stávající ČOV a její kompletní rekonstrukce tak, aby svými negativními projevy (hluk, zápach, vizuální podoba) nerušila své okolí za hranicemi vymezené plochy TW.01. Vhodné technické řešení je kompletní umístění technologie pod zem tam, aby případné pásmo negativních vlivů této ČOV a případně vyhlášené OP nepřesáhlo hranice plochy TW.01. Plocha je vymezena v souladu s platným a účinným územním plánem, který nicméně předpokládal vymezení nové plochy pro zcela novou ČOV na jižním okraji sídla (pod kódem plochy 14 na p.p.č. 1034/17 v k.ú Horní Jílovice, manipulační plocha ve vlastnictví města). Zodpovědný projektant původně také preferoval toto řešení jako principiálně vhodnější, spolu s následným vyřazením stávající ČOV, nicméně je faktem, že schválené zadání ÚP v bodu (12) jednoznačně navrhuje rekonstrukci stávající ČOV Přízeř. Vzhledem k tomu, že každé 4 roky je nutné předkládat zprávu o uplatňování, může ještě v budoucnu dojít k revizi tohoto řešení, nyní je jako levnější a jednodušší řešení počítáno s kompletní rekonstrukcí stávající ČOV a zvolení takové technologie, aby její negativní projevy s ohledem na její umístění v centrální části sídla Přízeř byly minimalizovány. Vzhledem k umístění v rámci zastavěného území sídla Přízeř se jedná ve smyslu stavebního zákona o přestavbovou plochu.
WT.01	Vodní plocha Přízeř	Plocha je vymezena na základě stávajícího územního plánu v rámci zastavěného území sídla Přízeř pro zlepšení vizuální podoby severní části sídla. Zodpovědný projekt se zde plně připojuje k odbornému názoru své předchůdkyně a domnívá, že návrh vodní plochy je zde, v tomto místě, z urbanistických i krajinářských důvodů velmi vhodný. Vzhledem k umístění v rámci zastavěného území sídla Přízeř se jedná ve smyslu stavebního zákona o přestavbovou plochu.

A.c.3. Vymezení systému sídelní zeleně (vč. ploch veřejných prostranství)

[12] Územním plánem jsou vymezeny tyto zahrady a sady:

Kód	Název zastavitelné plochy	Odůvodnění
ZZ.01	Rožmberk – U hřbitova	Nová zastavitelná plocha ale určená pouze pro soukromé zahrady oddělující nově vymezenou lokalitu BI.01 pro individuální bydlení od stávajícího hřbitova. Má izolační a ochrannou funkci. Plochu je možné oplotit a využívat jak soukromé zahrady pro stavební pozemky na ploše BI.01, nicméně s ohledem na pietní charakter sousedního prostoru hřbitova zde nebudou povolována žádná výstavba s výjimkou staveb charakteristických pro soukromé zahrady (např. sklad nářadí, sklad ovoce, skleník, udírna, apod.), vždy ale jen do 25 m² půdorysné plocha a z přírodních materiálů, převážně dřevěné.

ZZ.02	Rožmberk – jihozápad	Komunitní zahrada a sad na jihozápadním okraji Města Rožmberk nad Vltavou tvořící vnitřek budoucí nové čtvrti v tomto segmentu města. Zelený prostor pro plochu zejména SM.02, která by měla mít městský uliční charakter podél stávající komunikace na p.p.č. 1095/3. V optimálním případě ovocný sad s lokálními dřevinami (jabloně, hrušně, apod). Bez možnosti oplocení, měl by sloužit všem obyvatelům nových lokalit SM.01, SM.02, BV.02, případně BV.03. Z urbanistických a krajinných důvodů by měl rozdělovat velkou plochu zástavby v této části města do menších celků i z hlediska možných pohledů s protějšími svahy nebo z prostoru Hradu Rožmberk nad Vltavou.
ZZ.03	Rožmberk – jihovýchod	Pás soukromých zahrad oddělujících v šíři 25m plochy pro výstavbu venkovského bydlení BV.01 od hranice lesa. Jde o naplnění požadavků orgánu SSL, aby ve vzdálenosti do 25m územní plán ani nenaznačoval možnost realizovat hlavní stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání, apod.) ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesního pozemku. Je řešeno i obecně v rámci stanovených podmínek v rámci koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot v bodu [4] výrokové části územního plánu.
ZZ.04	Rožmberk – jih	Plocha samostatně vymezených soukromých zahrádek jižně od zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou pod hřištěm, požadavek ze zadání, navazuje na stávající územní plán, který zde vymezoval dokonce zastavitelnou plochu s kódem 27 pro veřejnou rekreaci, veřejné tábořiště, návrh nového územního plánu považuje za vhodnější zde lokalizovat pouze plochu zeleně, zahrádek, s velmi výrazným omezením zástavby jen na 5% a na stavby pro zahradnické a sádkovnické využití – přízemní, z přírodních materiálů, převážně dřevěné, do 25 m2 (sklad nářadí, sklad ovoce, skleník, udírna, apod.)

A.d. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

A.d.1. Odůvodnění stanovené koncepce dopravní infrastruktury

[13] V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny tyto konkrétní dopravní záměry s následujícím odůvodněním potřeby jejich vymezení:

Kód	Název záměru	Odůvodnění
D1	Cyklostezka Rožmberk nad Vltavou	Cyklostezka je předmětem dlouho připravovaného záměru zatraktivnění celého regionu na horním toku Vltavy od Vyššího Brodu až po Český Krumlov. Záměr cyklostezky se propisuje do jednotlivých územních plánů po trase toku řeky Vltavy. V Rožmberku nad Vltavou se navíc navrhuje i nové přemostění přes Vltavu v jižní části intravilánu města pro další zatraktivnění průjezdu města pro cykloturisty. Cykloturistika je šancí na prodloužení turistické sezóny pro celý region, nápor vodáků na Vltavě v červenci a srpnu je sice ekonomickým přínosem, ale přináší také velké množství negativ a je krátkým a prudkým výkyvem v rámci celého roku. Cykloturistika, kromě toho že celospolečensky podporovaným fenoménem, přináší také

		možnost prodloužení tohoto výkyvu do jarních a podzimních měsíců a tím zlepšení možností podnikání v turistickém ruchu jak v rámci Města Rožmberk nad Vltavou, tak i pro celý region. Celá stavba cyklostezky je pro svoji důležitost, význam, rozsah, ekonomickou náročnost řazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury v rámci všech nových úseků (s výjimkou průchodu zastavěným a stabilizovaným územím centra města).
DS.01	Účelová komunikace pro napojení lázní na ploše OL.1	Účelová komunikace sloužící pro dopravní napojení lokality lázní na ploše OL.1, měla by sloužit výhradně pro návštěvníky budoucího lázeňského provozu (pravděpodobně sluneční lázně spojené např. s přírodním říčním koupalištěm). S ohledem na svůj charakter není řazena mezi veřejně prospěšné stavby, nenaplnuje znak veřejné prospěšnosti, bude sloužit konkrétnímu objektu lázní, soukromému podnikatelskému záměru.
DS.02	Lávka na cyklostezce přes Vltavu	Nezbytná součást cyklostezky, atraktivní přemostění řeky Vltavy v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou, pro další zatraktivnění průjezdu města pro cykloturisty, bude ale sloužit i dalším obyvatelům města jako pěší propojení obou břehů Vltavy v jižní části města, umožní rychlejší přístup nově vymezených lokalit BV.01 na stávající sportoviště a do centrální části města s úřady, obchody a službami. Je zařazena jako součást stavby cyklostezky D1 mezi veřejně prospěšné stavby.

[14] Požadavek na to, aby odstavná a parkovací stání byla řešena na vlastních pozemcích stavebníků vychází z obecných požadavků na zajištění parkovacích ploch.

A.d.2. Odůvodnění stanovené koncepce technické infrastruktury

A.d.2.1. Odůvodnění stanovené koncepce vodohospodářské infrastruktury

[15] Územní plán vymezuje tyto nové páteřní vodovodní řady s následujícím odůvodněním:

Kód	Název záměru	Odůvodnění
V.01	Páteřní vodovodní řad Rožmberk centrum	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou centrální části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.02	Páteřní vodovodní řad Rožmberk - Přízeř	Důvodem vymezení je propojení vodovodních systémů a zdrojů pitné vody v okolí Města Rožmberk nad Vltavou a sídla Přízeř. Vytvořením tohoto propojovacího vodovodního vedení dojde k podstatnému zvýšení bezpečnosti a robustnosti celé vodovodní soustavy a možnosti v případě potřeby vzájemně vyrovnávat množství vody v dnes izolovaných vodohospodářských soustavách v Rožmberku a v okolí sídla Přízeř. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.03	Páteřní vodovodní řad U hřiště	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.

V.04	Páteční vodovodní řad Rožmberk jihovýchod	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou v jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.05	Páteční vodovodní řad K hradu	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou pro Hrad Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.

[16] Odůvodnění podmínek stanovených v rámci koncepce zásobování pitnou vodou:

- sídla Rožmberk nad Vltavou a Přířez jsou již dnes napojena na centrální zásobování pitnou vodou prostřednictvím jednotlivých propojovacích páteřních řádů, páteřních řadů a subpáteřních vodovodů, návrh územního plánu tento stav plně respektuje, požadavek na to, aby po dobudování vodovodních řadů byla nová výstavba v těchto sídlech napojována na centrální vodovod vychází ze snahy chránit podzemní zdroje pitné vody,
- sídlo Horní Jílovce a ostatní samoty a drobné usedlosti zůstanou zásobovány pitnou vodou i nadále individuálně prostřednictvím vrtů a studen, protože zde není ekonomicky ani provozně efektivní s ohledem na minimální počet trvale bydlících budovat centrální vodovod, návrh územního plánu zde ani nenavrhuje jakoukoliv větší zástavbu vyžadující se vybudování centralizovaných vodovodních systémů,
- možnost, aby do doby dobudování vodovodní sítě v Rožmberku nad Vltavou a v sídle Přířez bylo přípustné individuální řešení zásobování pitnou vodou prostřednictvím vrtů a studen, je dáno časovou náročností budování vodohospodářských staveb, není žádoucí zde vyhlásit nepřímou časovou uzávěru pro veškerou novou výstavbu v lokalitách, kde dnes není vybudován vodovodní řad,
- požadavek, aby nově navržené vodovodní řady páteřního a subpáteřního charakteru musí být respektovány v navazujících řízeních a při rozhodování v území s odchylkou 10m na obě strany od zákresu v jaké jsou vyznačeny ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (výkres č. 4) dle skutečných podmínek v území, vychází z toho, že územní plán nemá za úkol umísťovat vedení sítí technické infrastruktury s předností na decimetry, proto jsou stanoveny pouze trasy hlavních sběračů a to ještě jen v rámci dané komunikace, přesné vedení v dané ploše nebo komunikaci je ponecháváno na navazující správní řízení a projekční práce na DÚR, kde musí být dodrženy všechny zákonné i podzákonné podmínky vč. požadavků ČSN, návrh podružných kanalizačních sběračů a přípojek již není koncepcí a není tedy zahrnut do závazného obsahu ÚP, lze je tedy umísťovat buďto jako přípustnou či podmíněně přípustnou TI v rámci funkčního využití stávajících a navržených ploch nebo v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území,
- požadavek na to, aby vedení nepáteřních vodovodů, tj. přípojek a vodovodů lokálního významu výše neuvedených a nezakreslených v grafické části územního plánu může být umísťováno do území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněně přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, územní plán opět toto výslovně připouští, vychází z faktu, že podrobnost ÚP nedovoluje, a ani to není jeho úkolem, územní plán stanovuje koncepci, nikoliv přesný a konkrétní návrh kanalizace, přesně umísťovat jednotlivé podružné kanalizační sběrače nebo dokonce jednotlivé přípojky, proto se zde tyto stavby výslovně povolují jako stavby technické infrastruktury dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo zastavitelné plochy a zastavěné území a v urbanizovaném území se povolují jako přípustné nebo podmíněně přípustné v rámci jednotlivých funkčních typů ploch.

[17] Odůvodnění podmínek stanovených v rámci stanovených v rámci koncepce odkanalizování:

Kód	Název záměru	Odůvodnění
TW.01	Rekonstrukce čistírny odpadních vod Přízeř	Navrhuje zachování polohy stávající ČOV a její kompletní rekonstrukce tak, aby svými negativními projevy (hluk, zápach, vizuální podoba) nerušila své okolí za hranicemi vymezené plochy TW.01. Vhodné technické řešení je kompletní umístění technologie pod zem tam, aby případné pásmo negativních vlivů této ČOV a případně vyhlášené OP nepřesáhlo hranice plochy TW.01. Plocha je vymezena v souladu s platným a účinným územním plánem, který nicméně předpokládal vymezení nové plochy pro zcela novou ČOV na jižním okraji sídla (pod kódem plochy 14 na p.p.č. 1034/17 v k.ú Horní Jílovce, manipulační plocha ve vlastnictví města). Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury v rozsahu rozšíření stávající ČOV, tedy ploch potřebné adice nad rámec již dnes využitých ploch pro stávající objekt průmyslové ČOV.
K.01	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jih	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování centrální části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu.
K.02	Pátevní kanalizační řad Pod Šibenicí	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování jihozápadní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě Pod Šibenicí. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu. Je nutné zejména pro možnost konverze brownfields na ploše SV.04 na plochy smíšeného bydlení venkovského charakteru.
K.03	Pátevní kanalizační řad U hřiště	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování jiné části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě U hřiště. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu. Je nutné zejména pro možnost nové zástavby na ploše B0.01 bydlení všeobecného charakteru.
K.04	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jihovýchod	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu.
K.05	Pátevní kanalizační řad K hradu	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování Hradu Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu.
K.06	Pátevní kanalizační řad Rožmberk západ	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování západní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Nezbytné pro zajištění odkanalizování ploch pro novou výstavbu městského a příměstského charakteru na plochách SM.01, SM.02 a BV.02.
K.07	Pátevní kanalizační řady Přízeř	Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování celého sídla Přízeř. Po rekonstrukce a novém vystrojení technologie ČOV Přízeř bude nutné vybudování i nových kanalizačních sběračů. Technický stav těch stávajících bude krajně nedobrý. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.

[18] Odůvodnění podmínek stanovených v rámci požadavků na způsob likvidaci odpadních vod:

- sídla Rožmberk nad Vltavou a Přízeř budou napojeny na centrální ČOV (Rožmberk již je, Přízeř po vybudování nové ČOV v jižní části sídla) prostřednictvím jednotlivých páteřních a subpáteřních kanalizačních stok, toto územní plán plně respektuje a v případě sídla Přízeř nakonec pro zvážení všech pro a proti navrhuje zachování stávající ČOV na svém místě s kompletní rekonstrukcí,
- sídlo Horní Jílovice a ostatní samoty a drobné usedlosti zůstanou odkanalizovány individuálně prostřednictvím jímek na vyvážení nebo malých domovních ČOV, popř. mikročistíren nebo skupinové ČOV, protože zde není ekonomicky ani provozně efektivní s ohledem na minimální počet trvale bydlících budovat centrální kanalizační systém, návrh územního plánu zde ani nenavrhuje jakoukoliv větší zástavbu vyžadující se vybudování centralizovaných kanalizačních systémů,
- do doby dobudování kanalizační sítě a nové ČOV Přízeř je i v těchto sídlech přípustné individuální řešení likvidace odpadních vod, ale je do doby realizace uvedených staveb, potom je nutné se napojit na centrální kanalizaci svedenou do ČOV, je dáno časovou náročností budování vodohospodářských staveb, není žádoucí zde vyhlásit nepřímou časovou uzávěru pro veškerou novou výstavbu v lokalitách, kde dnes není vybudován kanalizační řad,
- požadavek, aby hlavní páteřní a subpáteřní kanalizační stoky v podobě, v jaké jsou vyznačeny ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (výkres č. 4), musí být umístěny v daných komunikacích s tolerancí 10m od vyznačené osy dle konkrétních podmínek v území, průměr potrubí, materiál a další technické parametry budou stanoveny až v navazujících dokumentacích, vychází z toho, že vychází z toho, že územní plán nemá za úkol umísťovat vedení sítí technické infrastruktury s předností na decimetry, proto jsou stanoveny pouze trasy hlavních sběračů a to ještě jen v rámci dané komunikace, přesné vedení v dané ploše nebo komunikaci je ponecháváno na navazující správní řízení a projekční práce na DÚR, kde musí být dodrženy všechny zákonné i podzákonné podmínky vč. požadavků ČSN, návrh podružných kanalizačních sběračů a přípojek již není koncepcí a není tedy zahrnut do závazného obsahu ÚP, lze je tedy umísťovat buďto jako přípustnou či podmíněně přípustnou TI v rámci funkčního využití stávajících a navržených ploch nebo v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území,
- požadavek na to, aby stávající kanalizační stoky budou primárně využity v novém kanalizačním systému, pokud to jejich stavebně-fyzický stav neumožní (průsaky, otvory, netěsnosti apod.) nebo jejich dimenze nebude dostatečná, budou nahrazeny novým sběračem, územní plán to výslovně připouští, vychází z toho, že v rámci doplňujících P+R nebylo možné objektivně zjistit aktuální technický stav existujících vedení kanalizace, proto se ukládá je prověřit, tam, kde z hlediska stavebně-technického i provozního půjdou využít jako součástí nových kanalizačních systémů, budou využity, tam, kde jejich stav nebo dimenze nebude dostačovat, budou nahrazeny novými kanalizačními sběrači, jednoznačně se ale doporučuje zejména u páteřních kanalizačních řadů postupovat v souladu s PRVKÚK JČK a stávající betonové roury nahradit 100% nových kanalizačních systémem z PVC trub o vhodné dimenzi (pro Rožmberk nad Vltavou DN 300), do budoucna nemá cenu ušetřit na novém vedení s delší životností na úkor kvality a těsnosti páteřních řadů kanalizace,
- požadavek na to, aby ostatní kanalizační sběrače nižšího významu mohou být umísťovány do území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněně přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, územní plán opět toto výslovně připouští, vychází z faktu, že podrobnost

územního plánu nedovoluje, a ani to není jeho úkolem, územní plán stanovuje koncepci, nikoliv přesný a konkrétní návrh kanalizace, přesně umísťovat jednotlivé podružné kanalizační sběrače nebo dokonce jednotlivé přípojky, proto se zde tyto stavby výslovně povolují jako stavby technické infrastruktury dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo zastavitelné plochy a zastavěné území a v urbanizovaném území se povolují jako přípustné nebo podmíněně přípustné v rámci jednotlivých funkčních typů ploch.

A.d.2.2. Odůvodnění stanovené koncepce energetiky

[19] Územní plán stanovuje v rámci koncepce elektroenergetiky tyto nové trafostanice a vedení VN:

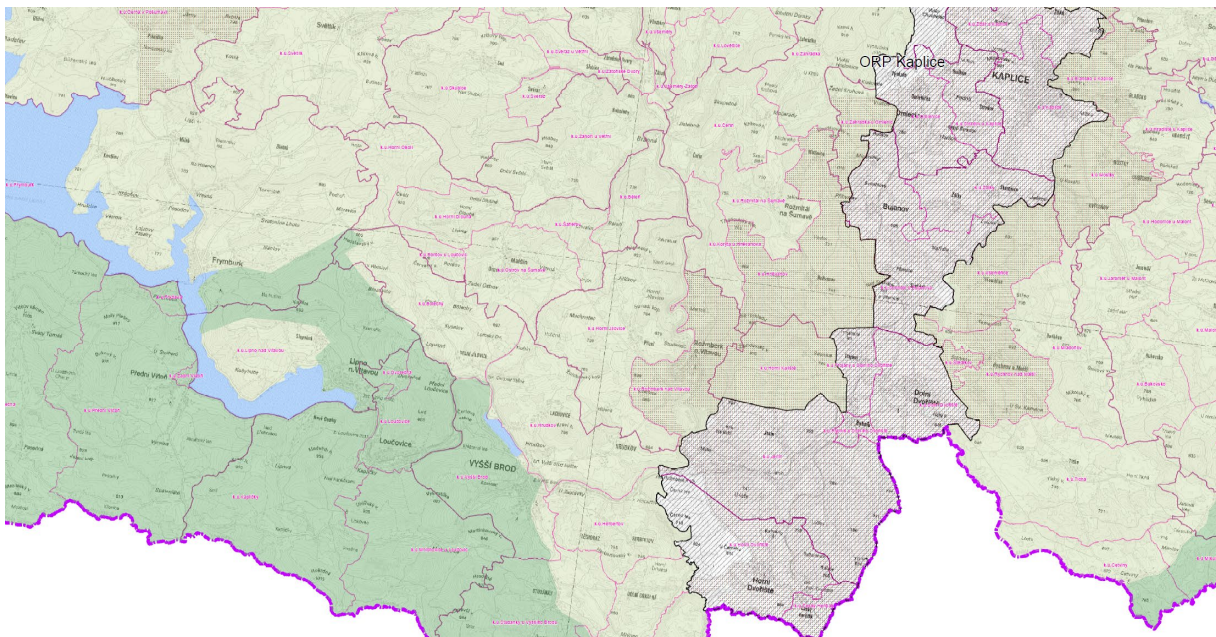
Kód	Název záměru	odůvodnění
TS.01	Trafostanice Přízeř	Trafostanice je nutná pro posílení kapacity zdrojů pro zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch v sídle Přízeř, stavba je převzata ze stávajícího územního plánu a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury
TS.02	Trafostanice U hřiště	Trafostanice je nutná pro posílení kapacity zdrojů pro zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě U hřiště, stavba je převzata ze stávajícího územního plánu a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury
TS.03	Trafostanice Rožmberk jihovýchod	Trafostanice je nutná pro posílení kapacity zdrojů pro zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch BV.01 v jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě na pravém břehu Vltavy, stavba je převzata ze stávajícího územního plánu a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury
EE.01	Vedení VN k trafostanici Přízeř	Vedení VN 22kV je nutné pro připojení navržené TS.01 na západním okraji sídla Přízeř na nadřazenou elektroenergetickou přenosovou soustavu, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, záměr vč. trasy je převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou
EE.02	Vedení VN k trafostanici U hřiště	Vedení VN 22kV je nutné pro připojení navržené TS.02 v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě U hřiště na nadřazenou elektroenergetickou přenosovou soustavu, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, záměr vč. trasy je převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou
EE.03	Vedení VN k trafostanici Rožmberk jihovýchod	Vedení VN 22kV je nutné pro připojení navržené TS.03 v jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě na pravém břehu Vltavy na nadřazenou elektroenergetickou přenosovou soustavu, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, záměr vč. trasy je převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou

[20] Odůvodnění stanovených rámcových podmínek v oblasti zásobování elektrickou energií:

- zásobování elektrickou energií bude i nadále zajištěno z 22kV rozvodného systému kabelovým vedením z kmenové linky 22kV z nadřazeného systému, jsou plně respektovány stávající vedení VN vč. jejich ochranných pásem, vychází ze stávajícího stavu v území, vybudování systému elektroenergetických vedení a trafostanic je civilizační hodnotou v území, kterou je nutné respektovat,

- nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt návrhem nových trafostanic dle předchozího a bodu případnou rekonstrukcí stávajících transformačních stanic na kabelových 22 kV přípojkách v místech soustředěné spotřeby, vychází ze stávajícího řešení dle platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou a z provedených doplňujících průzkumů a rozborů,
- v případě potřeby je možné v koridorech stávajících vedení VN budovat nové trafostanice, návrh územního plánu to výslovně umožňuje, tato podmínka týkající se zásobování elektrickou energií byla odvozena ze stávajícího stavu, umožnění budovat v koridorech stávajících vedení VN nové trafostanice je dána dnešní praxí společnosti provozující soustavu vedení VN, která si nechává zpracovávat vlastní projekty vedení a TS v okamžiku potřeby zajistit novou lokalitu zásobování elektrickou energií, ustanovení § 18 odst. 5 toto dovoluje,
- stávající venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách by mělo přeloženo do podzemního kabelového vedení ve stávajících trasách, v rozsahu krajinné památkové zóny Rožmbersko a ochranného pásma NKK Hrad Rožmberk nad Vltavou to územní plán výslovně doporučuje a umožňuje, v rozsahu Městské památkové zóny Rožmberk nad Vltavou to poté územní plán striktně požaduje (všechny 3 hranice vyznačeny v Hlavním a Koordinačním výkrese), je odůvodněno snahou o ochranu přírodních, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot v území,
- územní plán výslovně umožňuje budování i dalších nových vedení VN 22kV v nezastavěném území v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch je výslovně umožněno vedení pouze podzemních kabelů VN a NN, zde poskytnutá možnost budování venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách formou podzemního kabelového vedení a možnost budování nových TS je dána dnešní praxí společnosti provozující soustavu vedení VN, která si nechává zpracovávat vlastní projekty vedení a TS v okamžiku potřeby zajistit novou lokalitu zásobování elektrickou energií, ustanovení § 18 odst. 5 toto dovoluje,
- v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací se ve správním území města Rožmberk nad Vltavou zakazuje výstavby jakýchkoliv fotovoltaických elektráren a stožárů větrných elektráren, vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, kde je v čl. (58) uvedeno pod částí 1 (v obecné rovině) pod písm. r. následující: „plochy pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren, které nejsou nadmístního významu, na celém území Jihočeského kraje lze navrhovat v dalších stupních územně plánovacích dokumentací měst a obcí ve vymezené krajinně silně urbánního prostředí měst a území elektrárny Temelín a dále v ostatních silně urbánních prostorech technicistního charakteru (tj. zázemí velkých měst, v blízkosti stávajících vedení ZVN a VVN, existujících velkých staveb dopravní a technické infrastruktury, apod.) v rozsahu katastrálních území vymezených ve výkrese č. 5 „Výkres typů krajiny podle stanovených cílových charakteristik“ bez omezení rozsahu, a to i v těchto oblastech při zohlednění krajinného rázu a kulturních hodnot, v ostatních oblastech kraje lze umístit pouze fotovoltaické systémy, které se posuzují jako technické zařízení stavby a větrné elektrárny do výše sloupu 24m a počtu 5 sloupů, podpora malých vodních elektráren, výroba elektřiny na bázi spalování biomasy nebo štěpků a bioplynových stanic malého rozsahu platí obecně na celém území kraje, vždy za splnění všech zákonných podmínek“, a kdy západní část správního území Rožmberk nad Vltavou v rozsahu k.ú. Horní Jílovce není součástí ploch silně urbánních prostorů technicistního charakteru a východní část správního území v rozsahu k.ú. Rožmberk nad Vltavou sice dle AZÚR připouští možnost umístování větrných a fotovoltaických elektráren, ale s ohledem na stanovené

ochranné pásmo NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou, stanovenou Městskou památkovou zónu Rožmberk nad Vltavou a Krajinnou památkovou zónu Rožmbersko je umístování těchto staveb technicistního, moderního až futuristického vnějšího charakteru krajně nevhodné,



- s ohledem na krajinný ráz o ochranu okolí NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou se zakazuje rovněž umístování fotovoltaických panelů na střechy domů, ať již stávajících nebo nově realizovaných, v rozsahu ochranné zóny NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou (vyznačeno v Hlavním a Koordinačním výkrese), vychází ze snahy o ochranu krajinného rázu a to včetně městské krajiny sídla Rožmberk nad Vltavou a ze snahy chránit kulturní a historické hodnoty v okolí Národní kulturní památky Hrad Rožmberk nad Vltavou, je součástí i schváleného zadání nového územního plánu, které stanovuje jako své hlavní motto v bodu (3), což je úplně první konkrétní požadavek zadání, že „Při tvorbě územního plánu bude respektován Hrad Rožmberk nad Vltavou jako národní kulturní památka rejstř. č. ÚSKP 248 a bude hledán přijatelný rozvoj města těžící z tohoto unikátní turistického cíle na straně jedné a nedotčení jeho ochrany na straně druhé. Na Hrad Rožmberk nad Vltavou musí být nahlíženo jako na rozvojový prvek pro celé město a správní území Rožmberku nad Vltavou, determinující a katalyzující jeho další udržitelný rozvoj, nikoliv jako na restriktivní prvek a omezující entitu pro zbytek území.“ a dále se jednoznačně v bodu (15) přijatého zadání stanovuje, že „S ohledem na krajinný ráz o ochranu Hradu Rožmberk nad Vltavou a ostatních památkově cenných objektů nebude preferováno povolování slunečních kolektorů a to ani na střechách stávajících nebo nově navržených staveb a v případě Města Rožmberk nad Vltavou bude zakázáno v jasně definované hranici historicky cenného jádrového území. Umístění samostatně stojících fotovoltaických elektráren (dále jen "FTE") nebo stožárů větrných elektráren bude přímo zakázáno.“.

[21] Odůvodnění rámcových podmínek stanovených v oblasti zásobování teplem:

- napojení na zemní plyn není ekonomicky reálné, ani jiný druh centrálního zdroje tepla, je nutné preferovat individuální způsoby vytápění, zejména tepelná čerpadla a spalování dřevní hmoty (pelety), s ohledem na ochranu krajinného rázu není vhodné v městě Rožmberk nad Vltavou umísťovat na střechy domů

fotovoltaické panely, odráží stávající stav v území, není ekonomicky a následně ani provozně reálné s ohledem na nízkou hustotu osídlení a určitou odlehlost správního území Města Rožmberk nad Vltavou budovat dálkový plynovod od města Větrní,

- velkou pozornost je potřeba věnovat zateplování stávajících budov a preferovat u nové výstavby nízkoenergetické stavby nebo dokonce i pasivní domy, tento požadavek vychází ze stávajících a stále se zpřísňujících předpisů v oblasti tepelných parametrů staveb reagujících na obecně přijímané trendy a požadavky Evropské komise v této oblasti.

A.d.2.3. Odůvodnění stanovené koncepce v oblasti odpadového hospodářství

[22] Odůvodnění územním plánem stanovených rámcových podmínek v oblasti odpadového hospodářství:

- umístění sběrného dvora se tímto územním plánem přímo nestanovuje, konstatování, že je pro něho možné využití, v dohodě s majiteli, každou z ploch výroby a drobných služeb (VD), výroby zemědělské a lesnické (VZ), vychází ze stávajícího stavu věcí v daném území,
- tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnicích) a odvážen ke zneškodnění, kdy tento požadavek, aby tuhý komunální odpad byl i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnicích) a poté odvážen ke zneškodnění, vychází ze stávajícího stavu věcí v daném území,
- odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu bude minimálně 2x ročně zajištěno svozem oprávněnou osobou do doby, než bude vybudován sběrný dvůr, vychází z dnešní praxe a ze stávajícího stavu věcí v daném území,
- územní plán zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B, spalovny, je odrazen bodu (22) schváleného zadání, které pro navazující etapy tvorby územního plánu Rožmberk nad Vltavou jednoznačně stanovilo následující: „Zadáním se zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B, spalovny. Zadání připouští v návrhu vymezení ploch výroby a skladování nebo zemědělské výroby mající potenciálně negativní vliv na své okolí, ale musí být stanoveno mezní rozsah pásma hygienické ochrany a to na vlastním pozemku investora. Zadání zapovídá návrhy zařízení a objektů, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot.“.

A.d.2.4. Odůvodnění stanovené koncepce v oblasti telekomunikací

[23] Odůvodnění územním plánem stanovených rámcových podmínek v oblasti telekomunikací:

- koncepce technické infrastruktury se nedoplňuje v oblasti zajištění telekomunikačních služeb, V rámci doplňujících průzkumů a rozborů ani v rámci schváleného zadání nového územního plánu Rožmberk nad Vltavou nebyl stanoven úkol doplňovat nějaké plochy nebo zařízení v oblasti zajištění telekomunikačních služeb, proto nejsou návrhem územního plánu Rožmberk nad Vltavou navrhovány,
- systémy zajišťující telekomunikační služby budou radiové sítě televizního signálu a mobilních operátorů, vychází ze stávajícího stavu v území, návrhu územního plánu na tom nic nemění,

- územní plán nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby, tento požadavek odráží podobu schváleného zadání, kde takovýto pokyn nebyl vydán,
- ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona se připouští v nezastavěném území možnost budování nových bodových i liniových, podzemních i nadzemních, telekomunikačních objektů a vedení, reaguje na předchozí body, kdy nejsou svébytně vymezovány plochy pro systémy zajišťující telekomunikační služby budou radiové sítě televizního signálu a mobilních operátorů, nicméně jejich případné povolení územní plán přímo nezakazuje, ponechává to na navazujících správních řízeních, zejména územním a stavebním řízení a jejich ekvivalentech,
- s ohledem na krajinný ráz a ochranu hradu Rožmberk se zapovídá umístování vzdušných vedení telekomunikačních kabelů v prostoru Městské památkové zóny Rožmberk nad Vltavou (vyznačeno v Hlavním a Koordinačním výkrese), vychází ze snahy o ochranu krajinného a rázu a kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v daném území.

A.d.3. Odůvodnění koncepce občanské infrastruktury

[24] Odůvodnění územním plánem stanovených rámcových podmínek občanské veřejné infrastruktury:

- požadavek a jasně deklarovaná možnost, že kdekoli na plochách smíšených obytných centrálních (centrum města Rožmberk nad Vltavou) a na plochách smíšených obytných městských (širší centrum města Rožmberk nad Vltavou) je vhodné zřídit lékařský dům v rozsahu jedné nebo více ordinací (obvodní lékař, zubařská ambulance, příp. další) a to jako vestavbu do stávajícího objektu nebo jako část nového objektu umístěného v proluce, kdy toto zařízení může být i v dalších plochách pro různé formy bydlení, nicméně umístění do centra nebo širšího centra je nejvhodnější a žádoucí, vychází z požadavku schváleného zadání, kde je tento požadavek uveden pod bodem (20),
- požadavek a jasně deklarovaná možnost, že kdekoli na plochách smíšených obytných může být realizován dům s pečovatelskou službou, nejlépe formou přestavby stávajícího objektu s rámci centra a širšího centra Města Rožmberk nad Vltavou, i zde toto zařízení může být i v dalších plochách pro různé formy bydlení, nicméně umístění do centra nebo širšího centra je nejvhodnější a žádoucí, vychází z požadavku schváleného zadání, kde je tento požadavek uveden pod bodem (18).

A.e. Odůvodnění stanovené Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

A.e.1. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

- [25] Koncepce uspořádání krajiny, vychází ze současného stavu, který je dán utvářením reliéfu, hydrologickými poměry v území, ovlivňováním krajiny člověkem a projevuje se respektováním těchto východisek, ze kterých vychází zařazení pozemků do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem

využití, které závazně určuje režim využití území. Pro nezastavěné území jsou v územním plánu vymezeny následující plochy, jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole F., kdy jejich uspořádání a vzájemné vazby tvoří kostru stanovené koncepce uspořádání krajiny. Jednotlivé typy plochy byly voleny v souladu s použitým datovým modelem MMR pro tvorbu územních plánů, zde konkrétně „Standard vybraných částí územního plánu, Dokumentace datového modelu, Verze 24.10.2019“. Pro kvalitní fungování krajiny je zejména důležité vymezení plochy smíšených nezastavěného území a ploch přírodních.

[26] Vymezení nových ploch přírodních je odůvodněno takto:

Kód	Název záměru	Odůvodnění
NP.01	U kempu – rozšíření lokálního biocentra LBC 38 V meandru	Je převzato ze změny č. 2 současného územního plánu, bylo vymezeno jako určitá kompenzace za vymezení zastavěného území v sousední lokalitě kempu Pod hradem, kde je vymezeno zastavěné území v rozsahu již existujících staveb, přírodně bohatá a cenná lokalita vlhké louky severně od stávající kempu na břehu Vltavy u jejího meandru
NP.02	Přírodní rezervace Český Jílovec – maloplošné zvláště chráněné území	Maloplošně zvláště chráněné území, svým významem a cenností přírodních hodnot plně náležející do ploch přírodních, přírodní rezervace Český Jílovec se nachází nedaleko Rožmberka nad Vltavou, nad levým meandrem řeky Vltavy, důvodem ochrany je starý smíšený porost na skalnatých svazích, kdy díky relativní nepřístupnosti terénu se vegetace této lokality uchovala v téměř původním stavu, tato přírodní rezervace byla vyhlášena již v roce 1934 a její rozloha je 6,30 ha

[27] Vymezení nových ploch smíšených nezastavěného území rekreace nepobytové je odůvodněno takto:

Kód	Název záměru	odůvodnění
MNr.01	Pod lávkou	určeno pro spouštění lodí na Vltavu s možností vybudování občerstvení a sociální zařízení, jako zastávka vodních turistů, bylo požadováno v rámci projednání návrhu zadání, tomuto požadavku bylo zčásti vyhověno, není zahrnuto do zastavěného území ani do nově vymezovaných zastavitelných ploch, jedná se o atraktivní prostor pod a v sousedství nově navržené lávky přes Vltavu pro cyklisty, je zde předpoklad, že i vodáci zde budou kotvit a využívat lávku pro cestu do centra města, pro fotografování Hradu Rožmberk nad Vltavou, je vhodné připustit na jižní hranici zastavěného území města doplnění sociálního zařízení pro vodáky a možnost zřízení drobného občerstvení
MNr.02	U Bílého mostu	určeno pro spouštění lodí na Vltavu s možností vybudování občerstvení a sociální zařízení, jako zastávka vodních turistů, bylo požadováno v rámci projednání návrhu zadání, tomuto požadavku bylo zčásti vyhověno, není zahrnuto do zastavěného území ani do nově vymezovaných zastavitelných ploch, jedná se o atraktivní prostor v sousedství stávajícího lávky či mostu přes Vltavu v prostoru obecního kempu, je zde předpoklad, že také vodáci zde budou kotvit a využívat lávku pro cestu do kempu, na hrad Rožmberk, je vhodné připustit za severní hranicí zastavěného území města doplnění sociálního zařízení pro vodáky a možnost zřízení drobného občerstvení

MNr.03	Koryta	určeno pro spouštění lodí na Vltavu s možností vybudování občerstvení a sociální zařízení, jako zastávka vodních turistů, bylo převzato ze stávajícího územního plánu kde je vymezeno jako plocha s kódem „33“ určena pro veřejné tábořiště, s možností umístění sezónních zařízení bez staveb trvalého charakteru, občerstvení pro vodáky a s požadavkem na ochranu hodnot území – zachovat a doplnit izolační zeleň po obvodu
--------	--------	---

[28] Odůvodnění možností výstavby v nezastavěném území ve vazbě na ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- je účelem povolit ve volné krajině stavby pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m² a 6 m výšky, ale ne již stavby jako jsou jízdní nebo kravíny, ty mají svoje místo v zastavěném území nebo na zastavitelných plochách výrobních,
- je účelem povolit ve volné krajině, zejména na plochách lesních, stavby lesní hospodářství do 25 m² a 6 m výšky, vč. oplocenek, ne již stavby větší, jako jsou hájovny nebo "kvazi-rekreační" stavby,
- vodní nádrže do rozměru 25 x 20 = 500 m² je ještě dostatečně drobná, aby neohrožovala v případě mimořádné situace (např. povodeň a protržení hráze) sídla dále pod sebou po toku dané vodoteče, vodní plochy obecně jsou žádoucím zpestřením jihočeské krajiny, kam historicky patří, a zvyšují biodiverzitu a koeficient ekologické stability krajiny, proto je povoleno je do této velikosti realizovat ve volné krajině, nadzemní stavby o půdorysu 5 x 5 = 25 m² a více již mohou být využívány pro bydlení a rekreaci a proto je stanovena tato hranice, větší objekty již musí být součástí zastavitelných ploch nebo zastavěného území, objekty nad 6 m výšky již mohou tvořit negativní krajinné dominanty, proto jsou opět nad tuto výškovou hladinu ve volné krajině zapovězeny,
- správní území Města Rožmberk nad Vltavou nemá ve svém správním území žádná **CHLÚ a proto není důvod zde, ve volné krajině, povolovat stavby pro těžbu nerostů, ve správním území města nachází plošná svahová nestabilita (říčení) a poddolované území po těžbě zlatonosné rudy č. 1814 Rožmberk nad Vltavou, lokalizace výše uvedených území je patrná z koordinačního výkresu,**
- stavby do 25 m² pro ochranu přírody a krajiny, tedy o půdorysu 5 x 5, jsou dostatečně drobné, aby nebyly zneužívány pro trvalé bydlení nebo rekreaci, byť byly např. projektovány jako ekologická a informační centra, proto je zde stanovena tato půdorysná hranice, větší stavby a stavby vyšší než 6 m výšky, které by mohly být zase negativními dominantami v krajině, mohou být umísťovány jen v rámci zastavitelných ploch nebo zastavěného území v souladu s tímto územním plánem,
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – účelové komunikace vč. polních a lesních cest a stavby s nimi přímo souvisejí nejsou předmětem vymezení dopravní infrastruktury dle ust. § 9 vyhl. 501/2006 Sb., nemusí být řazeny do této specifické funkce, je tedy nutné je povolit v rámci ostatních módů funkčního využití i ve volné krajině, naopak dopravní stavby vyjmenované v ust. § 9 uvedené vyhlášky musí být jako návrhové plochy a koridory vymezeny ve výroku ÚP samostatně,
- podzemní stavby technické infrastruktury nijak nenaruší krajinný ráz ani funkčnost ÚSES v krajině, naopak nadzemní stavby nad půdorysnou plochu 25 m² (tedy 5x 5m) a nad 6 m výšky již mohou negativně ovlivňovat krajinný ráz a funkčnost krajiny, stavby vymezené nadřazenou ÚPD, zde ZÚR Jihočeského kraje, mohou být umísťovány i v nezastavěném území bez omezení,

- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof – suché poldry, úpravy vodních toků, revitalizace apod. nemohou mít s velkou mírou určitosti negativní vliv na krajinu, její průchodnost, funkčnost ÚSES, krajinný ráz, naopak jiné stavby jako pevné hráze, přehradní nádrže apod. musí být samostatně vymezeny v rámci grafické i textové části výroku ÚP,
- stavby pro odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof jsou povoleny bez omezení, jsou v dané chvíli prioritní a obecně prospěšné, je nutné je operativně umožnit povolit a realizovat,
- cyklistické stezky, hipostezky, trasy pro singltrek, hygienická zařízení, informační zařízení bodového charakteru do 1 m² (obvykle dřevěné sloupy), odpočinková zařízení od 6 m² (obvykle dřevěné lavice pevně spojené se zemí a stolem) jsou žádoucí coby stavby zlepšující využití území pro rekreaci a cestovního ruchu, jiné stavby mohou být v praxi zneužívány jako stavby pro pobytovou rekreaci nebo tzv. druhé bydlení a není žádoucí je připustit do volné krajiny za situace, kdy územní plán navrhuje bohatě dimenzované až naddimenzované rozvojové plochy pro různé formy bydlení, kde mohou být tyto stavby souladně s územním plánem realizovány,
- ustanovení „ekologická a informační centra, stejně jako další stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu výše neuvedené jsou tímto ÚP v nezastavěném území zapovězeny“ explicitně a jednoznačně říká, že nejčastější příklady staveb, tj. ekologická a informační centra, stejně jako další stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu, kterými je obcházeno a zneužíváno ust. § 18 odst. 5 SZ, jsou ve volné krajině ve správním území Města Rožmberk nad Vltavou jednoznačně, striktně a bez výjimek zakázány,
- v ploše přírodní rezervace Český Jílovec je jakákoliv výstavba nebo změny v krajině zakázány zcela, jedná se o přírodně mimořádně cennou lokalitu, přírodní rezervace Český Jílovec se nachází nedaleko Rožmberka nad Vltavou, nad levým meandrem řeky Vltavy, důvodem ochrany je starý smíšený porost na skalnatých svazích, kdy díky relativní nepřístupnosti terénu se vegetace této lokality uchovala v téměř původním stavu, tato přírodní rezervace byla vyhlášena již v roce 1934 a její rozloha je 6,30 ha,
- to, že pozemky v okolí vymezených ploch HS.02 a HS.03 mohou být oploceny např. ohradníky pro pastevecký chov dobytka, obcí, apod. vyplynulo jako požadavek v rámci projednání návrhu zadání tohoto územního plánu, kde kterému se projektant i pořizovatel jednoznačně připojil, plochy obou ploch pro smíšenou zemědělskou výrobu jsou daleko nad údolím řeky Vltavy, neprochází zde nadregionální biokoridor NBK 174 Vltavská niva-Dívčí Kamen ani jiné lokální biokoridory a jejich případné oplocení, formou lehkých oplocenek, nemůže mít negativní vliv na prostupnost krajiny.

A.e.2. Odůvodnění navrženého územního systému ekologické stability

[29] Odůvodnění navrhovaných biocenter a biokoridorů:

Kód	Název	odůvodnění
NBK 174	Vltavská niva-Dívčí Kamen	jedná se o nadregionální biokoridor, který je vymezen na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění
RBC 57	Koryta	regionální biocentrum, který je vymezeno na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění

RBC 58	Mýto	regionální biocentrum, , který je vymezeno na základě nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v aktuálním znění
LBC 20	Velenecký vrch	lokální biocentrum, vymezeno na severozápadním okraji správního území Rožmberk nad Vltavou v k.ú. Horní Jílovice západně od Veleneckého vrchu, zajištění návaznosti na sousední územní plán Malšín, cenné zalesněné pozemky uprostřed lesního komplexu na západním svahu Veleneckého vrchu, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov
LBC 22	Poustevna	lokální biocentrum, poměrně malý lesní komplex v severozápadní části správního území Města Rožmberk nad Vltavou, v k.ú. Horní Jílovice jihozápadně od sídla Jiříčkov, cenné zalesněné pozemky uprostřed komplexu luk, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov
LBC 24	Hořipná	lokální biocentrum, malý zalesnění remíz na jihozápadním okraji správního území Města Rožmberk nad Vltavou, v k.ú. Horní Jílovice jihozápadně od zaniklé osady Hořipná, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov, zajištění návaznosti na sousední ÚP Vyšší Brod, kde je vymezeno jako LBK 9, v rámci pořizované změny č. 2 územního plánu Vyšší Brod vhodné změnit na LBC v rozsahu vymezeného lokální biokoridoru
LBC 28	V olších	lokální biocentrum, severní část středně velkého lesního komplex západně od Města Rožmberk nad Vltavou, v k.ú. Horní Jílovice jižně od sídla Přízeř, cenné zalesněné pozemky uprostřed komplexu luk, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov
LBC 32	Ostroh	lokální biocentrum vymezené na ostrohu jihozápadně od Hradu Rožmberk nad Vltavou v meandru řeky Vltavy, cenné zalesněné pozemky na prudkém ostrohu, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS

		– Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov, nyní redukováno o plochu ČOV Rožmberk a mírně upřesněna hranice na styku s hranicí zastavěného území města pod hradem
LBC 35	Nad Rožmberkem	lokální biocentrum vymezené v lesním komplexu východně od Hradu Rožmberk nad Vltavou, cenné zalesněné pozemky v rozsáhlém lesním komplexu, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov
LBC 38	V meandru	lokální biocentrum vymezené v lesním komplexu a na podmáčené louce severně od městského kempu pod Státním hradem Rožmberk, cenné zalesněné pozemky nad dalším meandrem řeky Vltavy, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov, podmáčené louky s autochtonními hygrofilními biotopy byly přidány na základě změny č. 2 stávajícího územního plánu
LBC 39	Trnový kopec	lokální biocentrum vymezené v lesním komplexu západně od osady Metlice na svahových partiích řeky Vltavy, cenné zalesněné pozemky v rozsáhlém lesním komplexu na levém břehu Vltavy, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov
LBC 40	Metlice	lokální biocentrum vymezené v lesním komplexu severozápadně od osady Metlice na svahových partiích řeky Vltavy, cenné zalesněné pozemky v rozsáhlém lesním komplexu na levém břehu Vltavy, vymezeno v již dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008) následně několikrát aktualizován, nyní vymezeno na základě podkladu ÚAP ORP Český Krumlov
LBK 14	Pod Kraví horou	lokální biokoridor, navazuje na lokální biokoridor LBK14 dle územního plánu Vyšší Brod, původně vymezeno jako lokální biocentrum LBC 31 Pod Kraví horou a vedle toho lokální biokoridor LBK 30 v dnes platném územním plánu na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka,

		VIII/2008), ale s ohledem na zajištění návaznosti na účinný územní plán Vyšší Brod bylo redukováno jen na lokální biokoridor, v sousedním správním území Města Vyšší Brod navazuje vymezené lokální biocentrum LBC 10 pod Lachovicemi, při ponechání LBC dle původního územního plánu by zde byla vymezena 2 lokální biocentra obdobné velikosti a charakteru cca 400m od sebe, což není důvodné
LBK 19	Velenice	lokální biokoridor propojující lokální biocentra LBC 20 Velenecký vrch a nadregionální biokoridor NBK 174 Vltavská niva-Dívčí kámen, který se zde rozšiřuje do dříve samostatně vymezeného lokálního biocentra Kančí údolí (LBC 17 dle dnes platného územního plánu), s ohledem na provedenou aktualizaci NR-R ÚSES v rámci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vymezeno jako nedílná součást nadregionálního biokoridoru
LBK 21	Jiříčkov	lokální biokoridor v západní části správního území Rožmberk nad Vltavou v k.ú. Horní Jílovice propojující lokální biocentra LBC 20 Velenecký vrch a LBC 22 Poustevna, západně míjí zastavěné území osady Jiříčkov, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 23	Machnatec	lokální biokoridor v západní části správního území Rožmberk nad Vltavou v k.ú. Horní Jílovice propojující lokální biocentra LBC 22 Poustevna a LBC 24 Hořipná, západně míjí zastavěné území osady Machnatec a zaniklou osadu Hořipná, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 25	Kleštín	lokální biokoridor v jihozápadní části správního území Rožmberk nad Vltavou v k.ú. Horní Jílovice propojující vymezený lokální biokoridor LBK 8 vedený podél Kleštínského potoka v navazujícím územním plánu Vyšší Brod a LBC 24 Hořipná, je vymezen na hranici se správním územím Města Vyšší Brod, ale po správním území Města Rožmberk nad Vltavou, s výjimkou klínu pod LBC 24 Hořipná nezasahuje do sousedního správního území, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 26	Horní Příisahov	lokální biokoridor v jihozápadní části správního území Rožmberk nad Vltavou v k.ú. Horní Jílovice propojující vymezené lokální biocentrum LBC 24 Hořipná a vymezený lokální biokoridor LBK 9 dle sousedního územního plánu Vyšší Brod, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je

		vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 27	Větrná	lokální biokoridor vymezený v západní části správního území Rožmberk nad Vltavou v k.ú. Horní Jílovce propojující lokální biocentra LBC 22 Poustevna a LBC 28 V olších, západně míjí zastavěné území sídla Přířez, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 29	Jílovický potok	lokální biokoridor vymezený západně od Města Rožmberk nad Vltavou podél Jílovického potoka ve správním území Rožmberk nad Vltavou na rozhraní katastrů Rožmberk nad Vltavou a Horní Jílovce propojující lokální biocentrum LBC 28 V olších a nadregionální biokoridor NBK 174 Vltavská niva-Dívčí kámen, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 34	Nad latrání	lokální biokoridor vymezený severovýchodně od Hradu Rožmberk nad Vltavou v prostoru mezi městským kempem a lesním komplexem pod hradem, ve správním území Rožmberk nad Vltavou, v k.ú. Rožmberk nad Vltavou, propojující lokální biocentrum LBC 35 Nad Rožmberkem a nadregionální biokoridor NBK 174 Vltavská niva-Dívčí kámen, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)
LBK 36	Pod Žibřidovem	lokální biokoridor vymezený severovýchodně od Hradu Rožmberk nad Vltavou v prostoru lesního komplexu, ve správním území Rožmberk nad Vltavou, v k.ú. Rožmberk nad Vltavou, propojující lokální biocentrum LBC 35 Nad Rožmberkem a navazující lokální biokoridor v územním plánu s kódem 28 Rožmitál na Šumavě a na lokální biokoridor s kódem 28 v územním plánu Dolní Dvořiště, vymezeno beze změny oproti dnes platnému územnímu plánu, ve kterém je vymezeno na základě podkladu, kterým byl Plán územního systému ekologické stability Rožmberk nad Vltavou (EKOSERVIS – Výzkumné středisko krajinné ekologie – Ing. Václav Škopek, CSc., Vladimír Kavka, VIII/2008)

[30] ÚP pro výše uvedené skladebné prvky ÚSES stanovuje následující podmínky využití území:

- vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES, zejména místními dřevinami, křovinami a dalšími biotopy, u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter a nesmí být narušena jejich kontinuita,
- vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umisťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,
- vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušování (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru,
- obecně platí pro biocentra a i biokoridory zákaz umisťovat do nich jakékoliv stavby, které by omezovaly funkčnost daného prvku ÚSES nebo by do budoucna znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebné části ÚSES.

A.e.3. Odůvodnění opatření pro zlepšení prostupnosti krajiny

- [31] Územní plán respektuje stávající silniční i cestní síť a tím navržené řešení vytváří předpoklady pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny prostřednictvím této stávající sítě silničních komunikací, účelových komunikací. Územní plán jako zásadní projekt navrhuje cyklostezku podél Vltavy ve směru sever-jih od Vyššího Brodu směrem na Větrní a dále na Český Krumlov a tím vytváří předpoklady pro zvýšení propustnosti krajiny po cyklotrasách. Prostupnost krajiny pro migrující živočichy je dále návrhem územního plánu Rožmberk nad Vltavou je posílena vymezením nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES, který je navázán na sousední správní území obcí a prvky ÚSES vymezené v nich a zajišťuje prostupnost krajiny.

A.e.4. Odůvodnění opatření pro zlepšení podmínek pro rekreaci

- [32] Tím, že územní plán potvrzuje existenci stávajících rekreačních objektů, objektů pro individuální rekreaci a navrhuje cyklostezku Rožmberk přes celé správní území města ve směru sever-jih podél toku Vltavy (převážně) včetně návrhu nové lávky přes Vltavu jižně od centra Rožmberka, vytváří jednoznačné předpoklady pro další posílení rekreační funkce krajiny.

A.e.5. Odůvodnění navrhovaných protierozních opatření a opatření pro zlepšení ochrany území před povodněmi

- [33] Tím, že územní plán jednoznačně podporuje v rámci stanovené koncepce krajiny vysazování nových sadů, větrolamů, ponechání náletů, ochranu mokřadů a nahrazování intenzivních forem zemědělského obhospodařování extenzivními loukami, vytváří předpoklady pro zlepšení erozní situace v celém správním území Města Rožmberk nad Vltavou. Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy, protože tyto fenomény nejsou hlavními problémy v dramaticky terénně tvarovaném reliéfu okolí Rožmberku.

A.e.6. Odůvodnění stanovených podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin

- [34] Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by se dotýkaly prvků surovinové základny a jejich ochrany.

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

- [35] Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy, přípustné využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy, podmíněně přípustné využití, tedy využití plochy podmíněně konkrétní věcnou podmínkou, nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené, podmínky prostorového uspořádání, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby – toto vychází z příslušných ustanovení stavebního zákona a vyhlášky 501/2006 Sb. (zejména ust. §§ 3-19) a částečně též z ust. vyhlášky 500/2006 Sb. a dále z osnovy územního plánu dle přílohy č. 7 této vyhlášky (I. Obsah a struktura územního plánu, II. Obsah odůvodnění územního plánu).
- [36] Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro jednotlivé typy ploch tímto ÚP závazně nastaveno v souladu s datovým modelem MMR pro tvorbu územních plánů „Standard vybraných částí územního plánu, Dokumentace datového modelu, Verze 24.10.2019“. Stanovení specifických podmínek pro přípustné, podmíněné, nepřípustné využití, stejně jako parametry prostorové regulace pro jednotlivé typy ploch dle jejich funkčního využití vycházejí z doplňujících průzkumů a rozborů a z konkrétních podmínek v území, zejména intravilánu Města Rožmberk nad Vltavou a jednotlivých sídel.

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

- [37] Odůvodnění vymezených ploch pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:

Kód	Název záměru	Odůvodnění veřejně prospěšné stavby
-----	--------------	-------------------------------------

D1	Cyklostezka Rožmberk nad Vltavou	Veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Cyklostezka je předmětem dlouho připravovaného záměru zatraktivnění celého regionu na horním toku Vltavy od Vyššího Brodu až po Český Krumlov. Záměr cyklostezky se propisuje do jednotlivých územních plánů po trase toku řeky Vltavy. V Rožmberku nad Vltavou se navíc navrhuje i nové přemostění přes Vltavu v jižní části intravilánu města pro další zatraktivnění průjezdu města pro cykloturisty. Cykloturistika je šancí na prodloužení turistické sezóny pro celý region, nápor vodáků na Vltavě v červenci a srpnu je sice ekonomickým přínosem, ale přináší také velké množství negativ a je krátkým a prudkým výkyvem v rámci celého roku. Cykloturistika, kromě toho že celospolečensky podporovaným fenoménem, přináší také možnost prodloužení tohoto výkyvu do jarních a podzimních měsíců a tím zlepšení možností podnikání v turistickém ruchu jak v rámci Města Rožmberk nad Vltavou, tak i pro celý region. Průchod zastavěným a stabilizovaným územím centra města je vyjmut z vymezení veřejně prospěšných staveb, cyklostezka je zde vedena po obecních komunikacích nebo veřejných prostorech ve vlastnictví Města Rožmberk nad Vltavou .
DS.02	Lávka na cyklostezce přes Vltavu	Veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Jedná se o nedílnou součást cyklostezky. Bude se jednat o atraktivní přemostění řeky Vltavy v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou, pro další zatraktivnění průjezdu města pro cykloturisty, bude ale sloužit i dalším obyvatelům města jako pěší propojení obou břehů Vltavy v jižní části města, umožní rychlejší přístup nově vymezených lokalit BV.01 na stávající sportoviště a do centrální části města s úřady, obchody a službami. Proto je řazena jakou součástí stavby cyklostezky D1 mezi veřejně prospěšné stavby.
V.01	Pátevní vodovodní řad Rožmberk centrum	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou centrální části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.02	Pátevní vodovodní řad Rožmberk - Přízeř	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je propojení vodovodních systémů a zdrojů pitné vody v okolí Města Rožmberk nad Vltavou a sídla Přízeř. Vytvořením tohoto propojovacího vodovodního vedení dojde k podstatnému zvýšení bezpečnosti a robustnosti celé vodovodní soustavy a možnosti v případě potřeby vzájemně vyrovnávat množství vody v dnes izolovaných vodohospodářských soustavách v Rožmberku a

		v okolí sídla Přířez. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.03	Pátevní vodovodní řad U hřiště	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.04	Pátevní vodovodní řad Rožmberk jihovýchod	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou v jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
V.05	Pátevní vodovodní řad K hradu	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního zásobování pitnou vodou pro Hrad Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
TW.01	Čistírna odpadních vod Přířez – rekonstrukce, rozšíření	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Navrhuje zachování polohy stávající ČOV a její kompletní rekonstrukce tak, aby svými negativními projevy (hluk, zápach, vizuální podoba) nerušila své okolí za hranicemi vymezené plochy TW.01. Vhodné technické řešení je kompletní umístění technologie pod zem tam, aby případné pásmo negativních vlivů této ČOV a případně vyhlášené OP nepřesáhlo hranice plochy TW.01. Plocha je vymezena v souladu s platným a účinným územním plánem, který nicméně předpokládá vymezení nové plochy pro zcela novou ČOV na jižním okraji sídla (pod kódem plochy 14 na p.p.č. 1034/17 v k.ú Horní Jílovice, manipulační plocha ve vlastnictví města). Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury v rozsahu rozšíření stávající ČOV, tedy ploch potřebné adice nad rámec již dnes využitých ploch pro stávající objekt průmyslové ČOV.
K.01	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jih	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování centrální části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu.
K.02	Pátevní kanalizační řad Pod Šibenicí	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování jihozápadní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě Pod Šibenicí. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu. Je nutné zejména pro možnost konverze brownfields

		na ploše SV.04 na plochy smíšeného bydlení venkovského charakteru.
K.03	Pátevní kanalizační řad U hřiště	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování jiní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě U hřiště. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu. Je nutné zejména pro možnost nové zástavby na ploše BO.01 bydlení všeobecného charakteru.
K.04	Pátevní kanalizační řad Rožmberk jihovýchod	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu.
K.05	Pátevní kanalizační řad K hradu	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování Hradu Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Převzato ze stávajícího územního plánu.
K.06	Pátevní kanalizační řad Rožmberk západ	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování západní části Města Rožmberk nad Vltavou. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury. Nezbytné pro zajištění odkanalizování ploch pro novou výstavbu městského a příměstského charakteru na plochách SM.01, SM.02 a BV.02.
K.07	Pátevní kanalizační řady Přířez	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Důvodem vymezení je zajištění kvalitního odkanalizování celého sídla Přířez. Po rekonstrukce a novém vystrojení technologie ČOV Přířez bude nutné vybudování i nových kanalizačních sběračů. Technický stav těch stávajících bude krajně nedobrý. Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
TS.01	Trafostanice Přízeř	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Trafostanice je nutná pro posílení kapacity zdrojů pro zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch v sídle Přízeř, stavba je převzata ze stávajícího územního plánu a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
TS.02	Trafostanice U hřiště	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Trafostanice je nutná pro posílení kapacity zdrojů pro zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch

		v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě U hřiště, stavba je převzata ze stávajícího územního plánu a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
TS.03	Trafostanice Rožmberk jihovýchod	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Trafostanice je nutná pro posílení kapacity zdrojů pro zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch BV.01 v jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě na pravém břehu Vltavy, stavba je převzata ze stávajícího územního plánu a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.
EE.01	Vedení VN k trafostanici Přízeř	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Vedení VN 22kV je nutné pro připojení navržené TS.01 na západním okraji sídla Přízeř na nadřazenou elektroenergetickou přenosovou soustavu, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, záměr vč. trasy je převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou.
EE.02	Vedení VN k trafostanici U hřiště	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Vedení VN 22kV je nutné pro připojení navržené TS.02 v jižní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě U hřiště na nadřazenou elektroenergetickou přenosovou soustavu, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, záměr vč. trasy je převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou.
EE.03	Vedení VN k trafostanici Rožmberk jihovýchod	Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury naplňující parametry ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Vedení VN 22kV je nutné pro připojení navržené TS.03 v jihovýchodní části Města Rožmberk nad Vltavou v lokalitě na pravém břehu Vltavy na nadřazenou elektroenergetickou přenosovou soustavu, jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, záměr vč. trasy je převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou.

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

[38] V rámci územního plánu nejsou vymezovány plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo, není tedy zde co odůvodňovat.

A.i. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

[39] Kompenzační opatření nejsou navrhována, není tedy zde co odůvodňovat.

A.j. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

[40] Územní plán Rožmberk nad Vltavou nevymezuje územní rezervy, není tedy zde co odůvodňovat.

A.k. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

[41] Územní plán Rožmberk nad Vltavou nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, není tedy zde co odůvodňovat.

A.l. 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

[42] Odůvodnění požadovaných územních studií.

Kód studie	Název studie	Odůvodnění požadavku na pořízení územní studie
US.01	Rožmberk nad Vltavou – Pod Šibení	Studie se zaměří na stanovení vhodné parcelace v daném prostoru v návaznosti na potřebnou konverzi tohoto zemědělského areálu, na řešení dopravní a technické infrastruktury a na zajištění podmínek ochrany krajinného rázu vůči pohledům z Hradu Rožmberk nad Vltavou. Územní studie se po svém zaevidování stane podkladem pro rozhodování v území. Dané území je natolik rozsáhlé a složité, že bez komplexního řešení alespoň nezávazným nástrojem územního plánování, územní studií, by bylo v rámci navazujících územních a stavebních řízení obtížné rozhodovat tak, aby nedošlo k ne hospodárnému nebo nevhodnému využití části daného území. Stejně tak je nutné s ohledem na ochranu NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou ohlídat ve spolupráci s dotčenými orgány parametry (prostorové, zejména výškové) navrhovaných staveb a determinovat jejich podobu návrhem řešení v územní studii.
US.02	Rožmberk nad Vltavou – Jihozápad	Územní studie navrhne optimální parcelaci stavebních pozemků pro individuální rodinné domy a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu této druhé největší rozvojové lokality, zaměří se také na stanovení podrobné prostorové regulace staveb tak, aby byl zachován bezkonfliktní přechod zástavby do volné krajiny a do plochy zahrad a sadů na jižní straně, a v neposlední řadě na zajištění podmínek

		ochrany krajinného rázu vůči pohledům z Hradu Rožmberk nad Vltavou. Územní studie se po svém zaevidování stane podkladem pro rozhodování v území. Dané území je natolik rozsáhlé a složité, že bez komplexního řešení alespoň nezávazným nástrojem územního plánování, územní studií, by bylo v rámci navazujících územních a stavebních řízení obtížné rozhodovat tak, aby nedošlo k ne hospodárnému nebo nevhodnému využití části daného území. Stejně tak je nutné s ohledem na ochranu NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou ohlídat ve spolupráci s dotčenými orgány parametry (prostorové, zejména výškové) navrhovaných staveb a determinovat jejich podobu návrhem řešení v územní studii.
US.03	Rožmberk nad Vltavou – Jihovýchod	Územní studie navrhne optimální parcelaci stavebních pozemků pro individuální rodinné domy a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu této největší rozvojové lokality, tvořené plochami BV.01 pro individuální bydlení a ZZ.03 pro soukromé zahrady a sady. Zaměří se také na stanovení podrobné prostorové regulace staveb tak, aby byl zachován bezkonfliktní přechod zástavby do volné krajiny a do plochy lesní na východní straně. S ohledem na složitou konfiguraci terénu bude nutné navrhnout vhodné dopravní řešení a prověřit dostatečnou kapacitu vodovodu a kanalizace pro napojení této velké lokality (počet stavebních pozemků je zde omezen 40, což předpokládá cca 100 nových obyvatel). Územní studie se po svém zaevidování stane podkladem pro rozhodování v území. Dané území je natolik rozsáhlé a složité, že bez komplexního řešení alespoň nezávazným nástrojem územního plánování, územní studií, by bylo v rámci navazujících územních a stavebních řízení obtížné rozhodovat tak, aby nedošlo k ne hospodárnému nebo nevhodnému využití části daného území. Stejně tak je nutné s ohledem na ochranu NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou ohlídat ve spolupráci s dotčenými orgány parametry (prostorové, zejména výškové) navrhovaných staveb a determinovat jejich podobu návrhem řešení v územní studii.
US.04	Horní Jílovice - Západ	Územní studie navrhne na tomto pozemku umístění malého rodinného penzionu doplněného minifarmou. Zbýlá část pozemku zůstane zachována jako zemědělská plocha – trvale travní porost ve volné krajině, s možností oplocení tohoto pozemku např. formou ohradníku. Dále územní studie navrhne vhodné vodní prvky v krajině. Územní studie se po svém zaevidování stane podkladem pro rozhodování v území. Dané území je natolik rozsáhlé a složité, že bez komplexního řešení alespoň nezávazným nástrojem územního plánování, územní studií, by bylo v rámci navazujících územních a stavebních řízení obtížné rozhodovat tak, aby nedošlo k ne hospodárnému nebo nevhodnému využití části daného území.

A.m. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu

podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

- [43] Plochy a koridory, ve kterých je pořízení, a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování nejsou územním plánem vymezovány, není zde tedy co odůvodňovat.

A.n. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- [44] Stanovení pořadí změny v území, tzv. etapizace, není územním plánem stanovována, není zde tedy co odůvodňovat.

A.o. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- [45] Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

Kód studie	Hlavní stavba	Rozsah a důvody
AA.01	Hrad Rožmberk nad Vltavou	architektonické a kulturně-historické hodnoty stavby Hradu Rožmberk nad Vltavou včetně přímo souvisejících ploch, s ohledem na kulturně-historické hodnoty státního hradu je nanejvýše žádoucí, aby případné rekonstrukční zásahy do takto historicky cenné stavby navrhovala autorizovaná osoba – autorizovaný architekt se zkušeností s obnovou a rekonstrukcemi historických staveb
AA.02	kostel sv. Mikuláše a budova Městského úřadu	architektonické a historické hodnoty stavby kostela sv. Mikuláše a dominantní pozice budovy Městského úřadu Rožmberk nad Vltavou včetně veřejných prostorů mezi nimi důležité pro urbanistickou kompozici celého náměstí, s ohledem na kulturně-historické hodnoty kostel sv. Mikuláše je nanejvýše žádoucí, aby případné rekonstrukční zásahy do takto historicky cenné stavby navrhovala autorizovaná osoba – autorizovaný architekt se zkušeností s obnovou a rekonstrukcemi historických staveb, objekt radnice je zase symbolem města a dotváří a uzavírá kompoziční osu celého náměstí Města Rožmberk nad Vltavou
AA.03	blok domů na severovýchodní straně náměstí	architektonické a historické hodnoty měšťanských domů v této části náměstí a dominantní pozice těchto staveb při pohledech z náměstí na Hrad Rožmberk nad Vltavou, umístění je stejně jako u radnice stěžejní pro celkovou urbanistickou kompozici náměstí, s ohledem na kulturně-historické hodnoty domů na severovýchodní straně náměstí je nanejvýše žádoucí, aby případné rekonstrukční zásahy do takto historicky cenných staveb navrhovala autorizovaná osoba – autorizovaný architekt se zkušeností s obnovou a rekonstrukcemi historických staveb,

		blok domů dotváří genius loci celého náměstí Města Rožmberk nad Vltavou
AA.04	objekt p.p.č. -2 u paty mostu přes Vltavu	dominantní pozice této velmi objemné stavby tvořící vyrovnanou protiváhu sousednímu objektu kostela sv. Mikuláše a jeho pozice u řeky Vltavy, kde je stěžejným pohledovým cílem vodáků, s ohledem na velkou hmotu objektu konkurující i hmotě kostela sv. Mikuláše je nanejvýše žádoucí, aby případné rekonstrukční zásahy do takto historicky cenné stavby navrhovala autorizovaná osoba – autorizovaný architekt, nejlépe opět se zkušeností s obnovou a rekonstrukcemi staveb v jádrech historických sídel
AA.05	lávka na cyklostezce přes Vltavu	potřeba vytvořit pozitivní dominantu na této cyklostezce, která bude vstupní branou a lákadlem k tomu přejít přes ni do centra Rožmberka, s ohledem na atraktivitu budoucího objektu lávky je nanejvýše žádoucí, aby případné rekonstrukční zásahy do takto historicky cenné stavby navrhovala autorizovaná osoba – autorizovaný architekt, nejlépe se zkušeností s projektováním atraktivních mostních staveb, např. lávka přes Otavu u hradu ve Strakonicih nebo lávka přes řeku Otavu v Písku u Sv. Václava

A.p. Odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

[46] Počet listů textové části územního plánu (A4) – je to požadavek přílohy č. 7 vyhlášky 500/2001 Sb.

[47] Grafická část dokumentace obsahuje – je to požadavek přílohy č. 7 vyhlášky 500/2001 Sb.

B. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- [48] Dne 6.4.2020 proběhlo jednání na Městském úřadu Rožmberk nad Vltavou, kde došlo, na základě zpracované zprávy o uplatňování územního plánu Rožmberk nad Vltavou k rozhodnutí, že nejvhodnějším způsobem, jak zajistit pro město územní plán splňující podmínky nového stavebního zákona je pořízení nového územního plánu. Stávající územní plán je z roku 2011, byl vydán dne 19.1.2011 a nabyl na účinnosti dne 9.2.2011.
- [49] Zastupitelstvo Města Rožmberk nad Vltavou rozhodlo svým usnesením č. 2020/11/4 ze dne 16.5.2020 o pořízení nového územního plánu Rožmberk nad Vltavou. Následně proběhlo zpracování doplňujících P+R projektantem územního plánu. Průzkumy a rozborů byly zpracovány na podzim roku 2020.
- [50] Zpracované doplňující průzkumy a rozborů se staly podkladem pro návrh zadání, který byl dne rozeslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Jihočeského kraje, oprávněným investorům a sousedním obcím dne 28.5.2020 prostřednictvím písemnosti č.j. MUR 25/2020. Datum vyvěšení veřejné vyhlášky bylo 28.5.2020, doručení veřejné vyhlášky bylo 12.6.2020 a termín na uplatnění požadavků na obsah návrhu zadání územního plánu Rožmberk nad Vltavou byl v souladu s ust. § 47 stavebního zákona stanoven do 15 dnů ode dne doručení této vyhlášky. Zadání územního plánu Rožmberk nad Vltavou bylo schváleno dne 14.10.2020 v zastupitelstvu města Rožmberk nad Vltavou pod č. usn. 2020/16/2.
- [51] Návrh územního plánu pro společné jednání dle ust. § 50 stavebního zákona byl zpracován projektantem v průběhu ledna až května 2021 a je datován k 31.5.2021. Pořizovateli byl návrh ÚP předán ke kontrole dne 1.6.2021. Pořizovatel a určený zastupitel požadovali opravit některé nepřesnosti a následně byla dokumentace předána ke společnému projednání dne 16.6.2021. Tentyž den pořizovatel zahájil společné projednání návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou.

C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODST. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

C.a.1. Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace

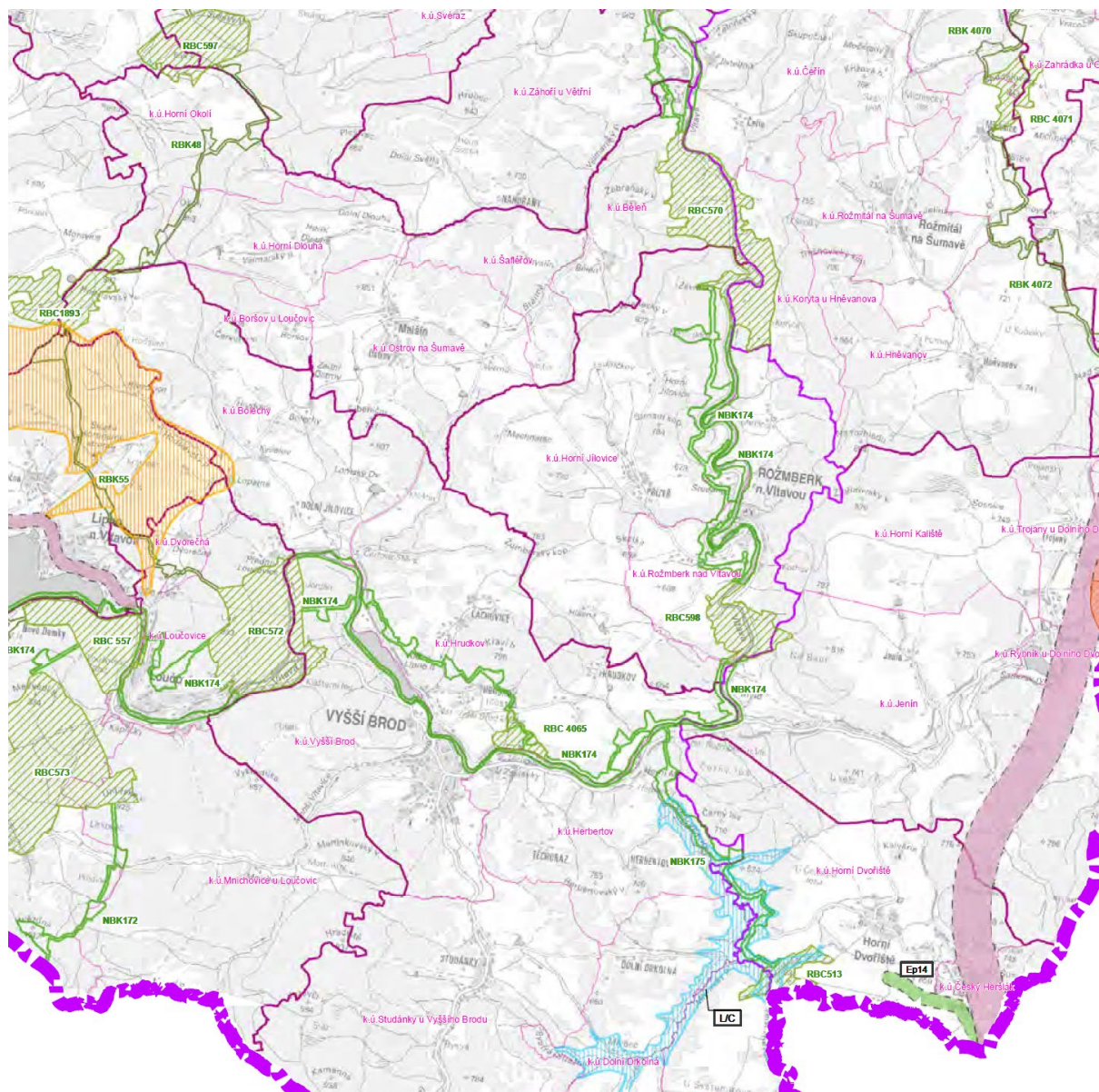
[52] ÚP Rožmberk nad Vltavou není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění její 1., 2., 3. a 5. aktualizace (dále též jen "APÚR"). Správního území Města Rožmberk nad Vltavou se nedotýká žádný z konkrétně vymezených záměrů republikového významu dle aktuální politiky. Pokud jde o obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2.2 PÚR ČR 2008, můžeme konstatovat, že návrh územního plánu plně respektuje zejména tyto priority:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (bod 14 APÚR) – návrh plně respektuje dochované architektonické a urbanistické hodnoty, zejména Hrad Rožmberk nad Vltavou a centrální prostor náměstí Rožmberka nad Vltavou v okolí kostela Sv. Mikuláše, dále renezančních domů na náměstí, kdy pro důležité pohledově exponované plochy je stanovena podmínka zpracování územní studie a dále je pro cenné budovy a okolní prostory stanovena podmínka, kdy na těchto plochách smí architektonickou část dokumentace zpracovávat jen a pouze autorizovaný architekt,
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území (bod 14 APÚR) – návrh ÚP citlivě komponuje nové zastavitelné plochy jižně od stávající zástavby v návaznosti na rozšíření stávající zástavby sídla Rožmberk nad Vltavou a citlivě dotváří stávající charakter zástavby vhodným doplněním ploch veřejného prostranství a návrhem zástavby existujících proluk s funkcí smíšeného bydlení,
- bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů (bod 14 APÚR) – návrh vymezuje nové lokality pro další rozvoj Města Rožmberk nad Vltavou i sídel Přízeř a Horní Jílovice v dostatečném rozsahu, kdy tyto nové rozvojové plochy pro smíšené bydlení a podnikání generující předpoklady pro další zlepšení socioekonomických ukazatelů v celém mikroregionu,
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny (bod 14a APÚR) – při ochraně ZPF byl kladen mimořádný důraz na ochranu zemědělské půdy zahrnuté do I. a II. třídy ochrany, zábor I. TO je minimální na jihovýchodním okraji sídla Přízeř a to pro plochy bez věcné změny přebírané ze stávajícího platného a účinného územního plánu,
- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (bod 16 APÚR) – návrh ÚP komplexně řeší celé zastavěné území, zastavitelné plochy i krajinu, kompletně řeší dopravní i technickou infrastrukturu i občanskou vybavenost v obci, zejména návrhu odkanalizování a zásobování pitnou vodou je věnována mimořádná pozornost, stejně tak je věnována mimořádná pozornost řešení krajiny vč. návrhu cyklostezky propojující okolní sídla podél toku řeky Vltavy vč. návrhu ojedinělé lávky s výhledem na Hrad Rožmberk nad Vltavou,
- při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek (bod 16a APÚR) – návrh předpokládá vybudování ČOV pro Město

Rožmberk nad Vltavou a rekonstrukci ČOV pro sídlo Přízeř, s ohledem na velikost ostatních sídel, hustotu osídlení, množství návrhových ploch a ekonomické možnosti již nenavrhují další náročné vodohospodářské stavby v oblasti likvidace odpadních vod, navrhuje ale kompletní systém zásobování pitnou vodou a elektrifikace všech částí správního území města Rožmberk nad Vltavou,

- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území, bod 19 APÚR) – vše toto je návrhem ÚP dovoleno, návrh přiměřeně šetří novými zastavitelnými plochami, vždy je umísťuje v návaznosti na již zastavěné území a plně dovoluje nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících staveb,
- zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace (bod 19 APÚR) – návrh ÚP podporuje zachování ploch veřejné zeleně / veřejných prostranství v rámci zastavěného území sídla i v rámci nově navrhovaných ploch, navrhuje enormně velké množství nových ploch přírodního charakteru zahrnutých do nově vymezovaných nebo podstatně zvětšovaných lokálních biocenter,
- vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury; v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny (bod 20a APÚR) – je zajištěno vymezením komplexního systému koridorů a ploch pro biokoridory a biocentra nadregionálního, regionálního i lokálního ÚSES, návrh územního plánu vymezuje velké množství ploch přírodního charakteru za účelem zlepšení průchodnosti krajiny a zvýšení biodiverzity a koeficientu ekologické stability krajiny,
- vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech (bod 21 APÚR) – zelené pásy nejsou v rámci tohoto ÚP navrhovány jako soukromé zahrady, záhumenky, jako pásy zeleně v krajině, jako oddělení ploch pro výstavbu rodinných domů od ploch lesních,
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (bod 23 APÚR) – návrh ÚP navrhuje doplnit síť obslužných komunikací pro obsluhu nově navržených lokalit a zachovávat stávající silniční síť na úrovni všech krajských silnic, místních i účelových komunikací, návrh ÚP navrhuje velkorysý projekt cyklostezky přes celé správní území ve směru sever-jih, včetně nového přemostění Vltavy jižně pod Státním hradem Rožmberk,
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (bod 28 APÚR) – návrh ÚP vymezuje dostatek rozvojových ploch a tomuto návrhu odpovídá i navržená potřebná dopravní a technická infrastruktura, zejména konkrétní návrh rekonstrukce ČOV pro sídlo Přízeř, dále komplexním návrhem zásobování pitnou vodou pro sídla Přízeř, Horní Jílovice a samozřejmě všechny nové zastavitelné plochy na okraji intravilánu Města Rožmberk nad Vltavou, pouze malá sídla a osady zůstávají bez návrhu centrální ČOV a centrálního zásobování pitnou vodou.

C.a.2. Přezkoumání souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich 1, 2., 3., 5., 6. a 7. aktualizace



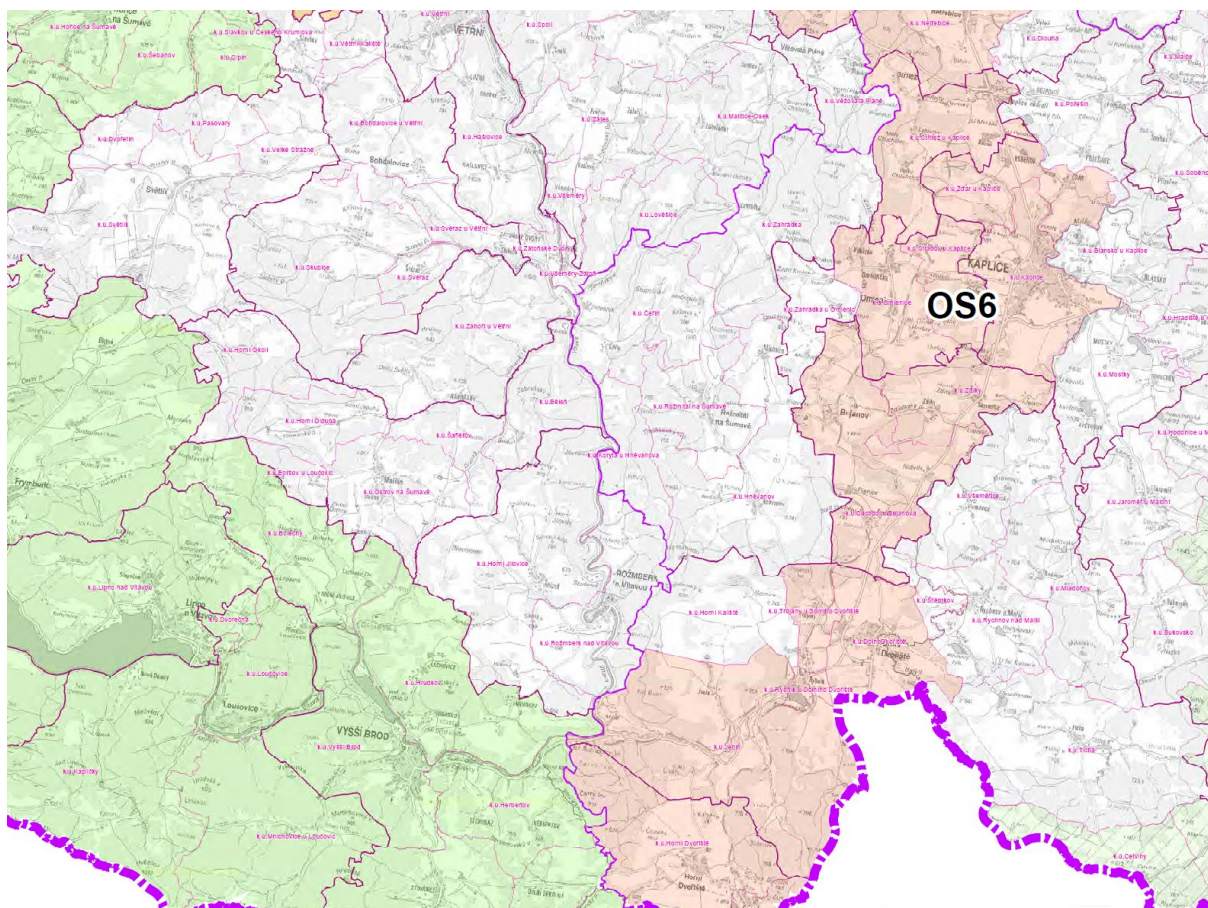
[53] Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) ZÚR Jihočeského kraje, můžeme konstatovat, že návrh Kádov plně a výslovně respektuje zejména tyto priority:

- základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území – návrh ÚP navrhuje dostatek nových ploch pro bydlení výhradně v návaznosti na zastavěné území sídel Rožmberk nad Vltavou, Přízeř a Horní Jiřetice, čímž vytváří předpoklady pro zlepšování kvality života, zároveň návrh mimořádně chrání

- přírodní hodnoty, zejména vymezením komplexního systému koridorů a polygonů pro biokoridory a biocentra v rámci nadregionálního, regionálního i lokálního územního systému ekologické stability,
- řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje reaguje na polohu Jihočeského kraje v rámci České republiky, na návaznosti na území sousedních států Německa a Rakouska, zohledňuje schválenou Politiku územního rozvoje ČR a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů – příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel – návrh ÚP respektuje vymezení nadregionální biokoridor NBK 174 v souladu s AZÚR a s tímto definovaným principem, navrhuje přiměřené množství nových zastavitelných ploch pro posílení sociálního a ekonomické pilíře udržitelného rozvoje v rámci sídel patřících do správního území Města Rožmberk nad Vltavou, navrhuje rozumně dimenzovaný systém zásobování pitnou vodou, elektřinou i odkanalizování, pokud by byly zrealizovány všechny záměry dle ÚP, stalo by se prostředí kolem Města Rožmberk nad Vltavou velmi dobře technickou infrastrukturou zabezpečenou lokalitou uprostřed krásné a nedotčené přírody,
 - priority pro zajištění příznivého životního prostředí:
 - vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“) – návrh se mimořádně podrobně věnuje koncepci krajiny, stanovuje hranice nadregionálního biokoridoru NBK 174, navrhuje a přebírá velký počet nových ploch regionálních a lokálních biocenter, navrhuje nové plochy přírodní v prostředí NPR český Jílovec a vlhkých luk severně od městského kempu,
 - minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření – návrh nenavrhuje podstatné zábory na I. a II. třídě ochrany ZPF, a ty, které navrhuje, plochy SV.05 na jihovýchodním okraji sídla Přízeř, pouze přebírá z vydaného ÚP, nezasahuje do PUPFL, chrání lesní i ornou půdu, nad rámec stávajícího ÚP nijak zásadně neexpanduje zastavitelné plochy do volné krajiny,
 - zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území – návrh ÚP stanovuje přísná a přesná pravidla prostorové regulace staveb pro zachování venkovského charakteru zástavby, návrh respektuje začlenění správního území Města Rožmberk nad Vltavou do krajinného typu lesopolevního a krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (viz výkres širších vztahů),
 - vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a

záplavami – návrh ÚP navrhuje poměrně značný nárůst přírodě blízkých porostů pro nová lokální biocentra nebo pro zvětšení stávajících biocenter na úkor městského kempu, jeho severní části, a plně zachovává vysoké procento PUPFL a vodních ploch ve správním území, návrh ÚP nenavrhuje žádné záměry vyžadující si odlesnění,

- vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území – návrh nijak nenarušuje ochranu povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů a vodních zdrojů, naopak návrhem pasivních opatření zvyšujících retenčních schopnost krajiny, je navrženo rozšíření ploch biocenter lokálního ÚSES,
 - podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění – návrh ÚP nepředpokládá žádný nový zdroj znečištění ovzduší, stejně tak nenavrhuje žádný záměr, který by mohl zvýšit znečištění půd, návrhem rekonstrukce ČOV v sídle Přízeř se vytváří předpoklady pro snížení znečištění vod a to vč. vod odtékajících do Vltavy,
 - podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území – návrh ÚP v oblasti ochrany přírodních hodnot plně respektuje podmínky využití zvláště chráněných území přírody, návrh ÚP chrání přírodně a krajinářky velmi cenný prostor údolí Vltavy s vymezeným NBK 174 i NPR Český Jílovec, návrh ÚP dále doplňuje nové plochy ÚSES formou nových ploch lokálních biocenter a nefunkčních úseku biokoridorů zlepšujících po svém naplnění ekologickou stabilitu krajiny,
- priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje:
- situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědecko-výzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci – Město Rožmberk nad Vltavou je zařazena mimo rozvojové oblasti i osy nadmístního významu, rozvoj ploch pro smíšené bydlení a s tím související návrh ploch pro systémy veřejné dopravní a technické vybavenosti je uměřený a odpovídá blízkosti významné dopravní tepny D3/I3 a rozvojové osy OS6 a specifické oblasti Šumava dle AZÚR Jihočeského kraje, viz obr. pod textem,
 - upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields – v rámci urbanistické koncepce je závazně navržena revitalizace některých částí sídel, zejména lokalita SV.04 Pod Šibeníci jihozápadně od Rožmberku a lokalita SV.07 severozápadně od sídla Horní Jílovice, vč. dalšího rozvoje a využití stávajících prostor všech zemědělských areálů,



- zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku – rozvoj CR je naplněn zachováním stávajících objektů individuální rekreace, aby tyto lokality zůstaly fixovány pro své využití v rámci rekreace a cestovního ruchu, návrh obsahuje mnoho krajinných prvků a biocenter, které umožní intenzivnější rekreační a turistické využívání území a lepší prostupnost krajiny, nejdůležitější je ale návrh nové cyklostezky ve směru sever-jih propojující město Český Krumlov a Vyšší Brod,
- vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí – návrh zachovává stávající zemědělské areály a podporuje další rozvoj podnikání zejména v sídlech Horní Jílovce a Přízeř,
- vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských

- činností na území kraje – návrh plně respektuje záměry krajského významu v oblasti dopravní infrastruktury, jako jsou stávající silnice II. třídy a návrh nové cyklostezky krajského významu,
- priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:
 - vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území – Město Rožmberk nad Vltavou leží v okrajové oblasti Jihočeského kraje jižně od těžiště, které je situováno do českobudějovické aglomerační oblasti, a návrh ÚP plně akcentuje rozdělení sídel na rozvojová, tj. Město Rožmberk nad Vltavou, sídlo Přízeř, sídlo Horní Jílovce, a na ta stabilizovaná, ostatní malá sídla a samoty, a volí pro ně diverzifikovaná řešení umožňující jejich další rozvoj,
 - vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí – viz předchozí, návrh ÚP pro všechna volí diverzifikovaná řešení umožňující jejich další rozvoj, reflektující jejich dobrou dopravní dostupnost, s výjimkou malých sídel a osad, kde preferuje zájem na klidném a pozvolném rozvoji a zachování stávající počtu staveb i zde žijících obyvatel, preferuje se zde jednoznačně ochrana přírodních hodnot v území,
 - při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace – je 100% naplněno stanovenou urbanistickou koncepcí tohoto ÚP, není zde ani jeden obytný satelit ve volné krajině, všechny nově navržené zastavitelné plochy jsou navrženy ve vazbě na již zastavěné území nebo výjimečně na již vymezené zastavitelné plochy, stávající historická sídelní struktura zejména sídel je plně respektována, ve všech sídlech je navazováno na již realizované stavební záměry umožněné předchozí podobou ÚP a jeho změn, určitou výjimkou jsou návrhy malých ploch jihozápadně od města Rožmberk nad Vltavou a severovýchodně od Horních Jílovic, zde je ale reagováno na historický urbanistický koncept, který umísťoval samostatně velké hmoty šumavských statků i do izolovaných prostor, ale stále začleněných do sídelní struktury na okraji konkrétních sídel,
 - vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u MPR a VPR a zón a KPZ dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního

architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví – návrh ÚP stanovuje přísná a přesná pravidla prostorové regulace staveb pro zachování charakteru zástavby Městské památkové zóny Rožmberk nad Vltavou a ochranného pásma NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou, navrhuje prostory v okolí renesančního náměstí, Hrad Rožmberk nad Vltavou, lávku přes Vltavu a objekt radnice a kostela sv. Mikuláše jako plochy, kde architektonickou část dokumentací pro územní a stavební řízení bude moci projektovat jen autorizovaný architekt, stanovuje na vybrané lokality, kde to je důležité, podmínku zpracování a pořízení územních studií,

- vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území – správní území města Rožmberk nad Vltavou je relativně „čisté“, bez významnějších ekologických problémů, návrh rekonstrukce ČOV Přízeř, odkanalizování a kompletního zásobování pitnou vodou by měl řešit možný potenciální problém s čištěním odpadních vod,
 - při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví – správní území Města Rožmberk nad Vltavou se nachází v mimořádně čistém a zdravém prostředí, návrh ÚP tuto hodnotu nijak nenarušuje a naopak ji vymezením zastavitelných ploch mimo tyto lokality dále fixuje a chrání pro budoucí generace.
- Z hlediska konkrétně vymezených záměrů je návrhem ÚP Rožmberk nad Vltavou plně respektováno vymezení nadregionálního biokoridoru NBK174 a regionálních biocenter RBC570 Koryta a RBC598 Mýto, které je upřesněno ve svých hranicích, ale jinak převzato bez jakékoliv věcné změny z aktuální podoby Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

C.b. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- [54] Návrh ÚP plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona, dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle APÚR, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území podle AZÚR JČK. Rozsah navržených zastavitelných ploch je odpovídající pro město této velikosti. Jak je uvedeno již ve vyhodnocení návrhu směrem k AZÚR Jihočeského kraje, obec leží při významné dopravní tepně silnice I/3, budoucí dálnice D3 spojující České Budějovice a Linec. Přesto je návrh zastavitelných ploch velmi uměřený. Návrh z 75% přebírá již vymezené zastavitelné plochy dle dnešního platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou. Ty se snaží dotvořit a modulovat tak, aby byly zdůrazněny synergické efekty mezi nimi a zároveň nedošlo k nadměrné exploataci volné krajiny. V rovině pohledu na celé správní území Kadova a na jednotlivá sídla ÚP škáluje správní území takto: Město Rožmberk nad Vltavou - rozvoj dynamický, poměrně velký nárůst zastavitelných ploch, odpovídající poloze a dobré dopravní dostupnosti, sídla Přířez a Horní Jílovice, rekreační a klidové sídlo, s přirozeným a přiměřeným

rozvojem, kde dominuje environmentální pilíř nad hospodářským pilířem, ostatní malá sídla - již poněkud odlehleji situovaná sídla ležící stranou od hlavních komunikačních cest, uměřený rozvoj založený na stabilizaci stávajících ploch bez návrhu dalších zastavitelných ploch.

C.c. Přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

- [55] Návrh ÚP plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, je oproti požadavkům §§ 4 - 19 vyhlášky 501/2006 Sb. doplněno rozdělením ploch dle datového modelu „Standard vybraných částí územního plánu, Dokumentace datového modelu, Verze 24.10.2019“.

C.d. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

- [56] Návrh ÚP je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4 - 19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití oproti požadavkům §§ 4 - 19 vyhlášky 501/2006 Sb. rozdělením ploch dle datového modelu „Standard vybraných částí územního plánu, Dokumentace datového modelu, Verze 24.10.2019“. Návrh ÚP respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Jihočeského kraje, o tom, že nemusí být návrh ÚP posouzen z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona v rozsahu dle přílohy stavebního zákona a vzhledem k výše uvedenému tedy nemusí být provedeno komplexní vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb., správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 50 a § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této

vyhlášky, dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

[57] Návrh ÚP Kadov je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů, který byly uplatněny v jejich stanoviscích během společného projednání dle ust. § 50 stavebního zákona, viz tabulka pod textem:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / č.j. / datum doručení věcné požadavky (kráceno pořizovatelem)	VYHODNOCENÍ způsob promítnutí požadavků do návrhu ÚP
01 / Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Orgán ochrany ZPF: Nesouhlas s návrhem územního plánu z pohledu výměry navržených záborů ZPF. Nedostatečné zdůvodnění potřebnosti záborů. SEA/NATURA: Uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA i NATURA). Důvodem SEA je to, že plocha občanského vybavení lázeňské OL.01 o rozloze cca 1,5 ha je vymezena ve volné krajině, v těsné blízkosti řeky Vltavy bez návaznosti na zastavěné území. V těsné blízkosti řeky Vltavy jsou vymezeny i Plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová MNr.1, MNr.2, MNr.3. Tato skutečnost je v rozporu s dohodou mezi dotčenými orgány a pořizovatelem i projektantem ÚPD v rámci pořízení změny č. 2 ÚP Rožmberk nad Vltavou, která řešila rozšíření stávajícího vodáckého kempu Rožmberk za podmínky, že nebudou přípustné žádné další vodácké aktivity na březích řeky Vltavy. Záměry MNr.2, MNr.3. jsou umístěny přímo do EVL CZ0310035 Vltava Rožmberk-Větrná a záměry MNr.1, MNr.2 jsou umístěny i do soustavy prvků ÚSES – NBK 174. Obecná ochrana přírody: Nesouhlas s návrhem územního plánu z pohledu ochrany přírody a krajiny. Nesouhlas s vymezením ploch nezastavěného území MNr.2 a MNr.3 se způsobem využití MNr – smíšené nezastavěného	RESPEKTOVAT Zábor ZPF byl výrazně redukován, viz. respektování níže uvedených stanovisek. Doplnit odůvodnění potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch, viz. Metodika MMR. https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch - Plochy MNr.02 a MNr.03 budou vypuštěny. - Plocha MNr.01 bude ponechána. - Plocha OL.01 bude vypuštěna. Po těchto úpravách nebude vyžadováno hodnocení SEA. - Plochy MNr.02 a MNr.03 budou vypuštěny. - Plocha MNr.01 bude ponechána. - Plocha OL.01 bude vypuštěna.

území – rekreace nepobytová, nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy OL.01 se způsobem využití OL – občanské vybavení lázeňské. Nesouhlas s vymezením ploch MNr. 01 a MNr.02 se způsobem využití MNr – smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová, které jsou vymezeny v NBK 174.	
02 / Ministerstvo životního prostředí Souhlasné stanovisko bez požadavků. V rámci odůvodnění textové části územního plánu dále upozorňujeme na nesprávný text, kdy na str. č. 26 je uvedeno, že: „správní území Města Rožmberk nad Vltavou nemá ve svém správním území žádná CHLÚ, poddolovaná území, sesuvy ani jiné nebezpečné svahové formace“, a to přestože se ve správním území města nachází plošná svahová nestabilita (řícení) a poddolované území po těžbě zlatonosné rudy č. 1814 Rožmberk n.Vltavou. Lokalizace výše uvedených území je patrná z přiloženého výřezu mapy. Přesný rozsah poddolovaného území a svahové nestability je dále dostupný na internetovém odkazu: https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/ a podrobnější údaje o těchto územích lze rovněž získat na adrese: Česká geologická služba, Geofond - oddělení vlivů důlní činnosti, Dačického náměstí 11, 284 01 Kutná Hora.	RESPEKTOVAT Opravit text.
03 / Ministerstvo průmyslu a obchodu Souhlasné stanovisko bez požadavků.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
04 / Ministerstvo obrany Souhlasné stanovisko bez požadavků.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
05 / Ministerstvo vnitra Souhlasné stanovisko bez požadavků.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
06 / Krajská hygienická stanice Souhlasné stanovisko bez požadavků.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
07 / Krajský úřad Jihočeský kraj, OKPP K předloženému návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou uplatňujeme následující připomínky: <u>VÝROK - TEXTOVÁ ČÁST</u> B.a. Koncepce rozvoje území obce (str.7) V bodu [2] „Koncepce rozvoje území Města Rožmberk nad Vltavou sleduje tyto základní premisy“ požadujeme první odrážku upravit následovně: „při tvorbě územního plánu je především respektováno území památkové zóny Rožmberk nad Vltavou, Hrad Rožmberk nad Vltavou jako národní kulturní památka, OP KP státního hradu a zámku Rožmberk nad Vltavou a	RESPEKTOVAT Doplnit text dle požadavků B.a., B.b., D.b.2., D.b.4. a A.b.1.

nemovitých kulturních památek ve správním obvodu obce, a je hledán a navrhován přijatelný rozvoj města těžícího z tohoto unikátního turistického cíle na straně jedné a nedotčení jeho ochrany na straně druhé,“ uvedenou terminologii požadujeme opravit v celé textové části. B.b. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce (str. 8) V bodu [3] „Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena“ požadujeme druhou odrážku upravit následovně: „na respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování území plošné památkové ochrany, tj. území památkové zóny Rožmberk nad Vltavou, ochrany nemovitých kulturních památek, území OP KP státního hradu a zámku Rožmberk nad Vltavou a archeologických hodnot,“ C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (str. 12) Požadujeme z dalšího projednání návrhu ÚP vyloučit následující vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby: BV.03, SV.01, BO.01, BI.01, BI.02, SM.01, SM.02 D.a. Dopravní infrastruktura (str. 14) nesouhlasíme s navrženou trasou objektu „D1 – cyklostezka Rožmberk nad Vltavou“ na území památkové zóny. Požadujeme ji v navržené podobě z dalšího projednávání ÚP vyloučit. D.b.2. Energetika (str. 16) V bodu [20] „Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti zásobování elektrickou energií“ požadujeme poslední odrážku upravit následovně: „s ohledem na krajinný ráz o ochranu okolí NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou se zakazuje rovněž umístování fotovoltaických panelů (na střechy domů, či samostatně stojící), ať již stávajících nebo nově realizovaných, a stejně tak stožárů větrných elektráren, v rozsahu ochranného pásma nemovité kulturní památky hradu a nového zámku s areálem Rožmberk nad Vltavou, (vyznačeno v Hlavním a Koordinačním výkrese).“ D.b.4. Telekomunikace (str. 17) V bodu [23] „Územní plán stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti telekomunikací“ požadujeme poslední odrážku upravit následovně: „s ohledem na krajinný ráz a ochranu hradu a nového zámku s	Plochy MNr.02, SM.01, SM.02, BI.01, BI.02, SV.01 (část nacházející se v ploše s vyloučenou výstavbou) a část BV.03 vypustit. Plochu BO.01 ponechat. Řešení cyklostezky upravit dle dohody uzavřené za účasti ODSH, OREG a OKPP.
--	--

areálem Rožmberk nad Vltavou, se zapovídá umístování vzdušných vedení telekomunikačních kabelů v prostoru Městské památkové zóny Rožmberk nad Vltavou (vyznačeno v Hlavním a Koordinačním výkrese).“ E.a. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití (str. 18). Požadujeme z dalšího projednání návrhu ÚP vyloučit navrženou plochu MNr.02 – U Bílého mostu F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (str. 22) BV - Bydlení venkovské (str. 23) nesouhlasíme s úpravou regulativu výšky staveb na 2 NP s možností podkroví, požadujeme zachovat stav dle platného ÚP Rožmberk (1 NP + podkroví) novostavby a stavební úpravy stávajících staveb na území památkové zóny a ochranného pásma budou respektovat převládající hmotové řešení staveb v místě (půdorys, tvar střechy, výška korunní římsy a výška hřebene střechy) pro plochu BV.02 požadujeme nastavit regulativy tak, aby zde byla možná výstavba max. 5 domů BI - Bydlení individuální (str. 24) <u>nesouhlasíme</u> s úpravou regulativu výšky staveb na 2 NP s možností podkroví, požadujeme zachovat stav dle platného ÚP Rožmberk (1 NP + podkroví) novostavby a stavební úpravy stávajících staveb na území památkové zóny a ochranného pásma budou respektovat převládající hmotové řešení staveb v místě (půdorys, tvar střechy, výška korunní římsy a výška hřebene střechy) OK – Občanské vybavení komerční (str. 29) <u>nesouhlasíme</u> s možností umístění nákupních center a zábavných center, plošně rozsáhlých areálů s vysokými nároky na dopravní obsluhu, hromadných garáží a ploch pro umístění staveb a zařízení nadřazené komerční vybavenosti na území památkové zóny a ochranného pásma a požadujeme tyto z dalšího projednávání návrhu vyloučit. Požadujeme stanovit maximální plochu obchodních zařízení (v m²) OS – Občanské vybavení – sport (str. 30) Na území památkové zóny a ochranného pásma požadujeme vypustit z přípustného využití plavecké bazény a z podmíněčně přípustného	Upravit podmínky plošného a prostorového uspořádání v kapitole F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ dle požadavku dotčeného orgánu.
--	--

využití víceúčelová hřiště a sportoviště vč. krytých sportovních hal OL – Občanské vybavení lázeňské (str. 31) <u>nesouhlasíme</u> s možností realizace 2 NP a požadujeme snížení na 1 NP a výšku max. 6 m. OX – Občanské vybavení jiné (str. 33) ve výčtu přípustného využití požadujeme „odrážku hrad Rožmberk“ nahradit následovně: „hrad a nový zámek s areálem Rožmberk nad Vltavou“ PP – Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (str. 34) - Ve výčtu Hlavní využití upravit odrážku následovně: „plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších“ ZZ – Zahrady a sady (str. 36) V Podmínkách prostorového uspořádání a základních podmínkách ochrany krajinného rázu požadujeme upravit odrážku následovně: „zástavba bude vždy řešena jako přízemní bez pobytových místností o max. ploše do 25 m² a max. výšce 3 m“ SM – Smíšené obytné městské (str. 38) Ve výčtu Přípustného využití požadujeme druhou odrážku upravit následovně: „rodinné a bytové domy v širším centru města se smíšenou funkcí bydlení, příp. občanské vybavenosti veřejné i komerční s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb, penziony, stavby komerční občanské vybavenosti, opět s možností bydlení s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb, z Podmíněně přípustného využití požadujeme z dalšího projednávání návrhu ÚP vyloučit „nové stavby pro ubytování (penziony, hotely, apartmánové domy, vše max. do 50 lůžek), nové stavby a zařízení občanského vybavení do 350 m² a parkovací plochy do kapacity 50 parkovacích stání“. v Podmínkách prostorového uspořádání a základních podmínkách ochrany krajinného rázu <u>nesouhlasíme</u> s úpravou regulativu výšky staveb na 2 NP s možností podkroví, požadujeme zachovat stav dle platného ÚP Rožmberk (1 NP + podkroví), novostavby a stavební úpravy stávajících staveb na území památkové zóny a ochranného pásma budou respektovat převládající	
--	--

hmotové řešení staveb v místě (půdorys, tvar střechy, výška korunní římsy a výška hřebene střechy). SC – Smíšené obytné centrální (str. 39) Ve výčtu přípustného využití požadujeme druhou odrážku upravit následovně: „domy se smíšenou funkcí bydlení, občanské vybavenosti veřejné i komerční s možností přestaveb, rekonstrukcí a dostaveb, z výčtu podmíněně přípustného využití požadujeme z dalšího projednání ÚP bez náhrady vypustit „nové stavby pro ubytování (penziony, hotely, apartmánové domy, vše do 50 lůžek)“ V Podmínkách prostorového uspořádání a základních podmínkách ochrany krajinného rázu doporučujeme text jednotlivých odrážek upravit následovně: výška staveb – stávající (v případě obnovy na území PZ Rožmberk nad Vltavou dle historické situace) tvary střech – stávající (v případě obnovy na území PZ Rožmberk nad Vltavou dle historické situace, případně odpovídající střešní krajině sousedních staveb), min. velikost stavebního pozemku – v případě území PZ Rožmberk nad Vltavou dle historické situace DS – Doprava silniční (str. 40) V Hlavním využití požadujeme odrážku upravit následovně: „plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. II. a III. třídy a vybrané místní komunikace a jejich funkční součásti a dále plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení,“ VZ – Výroba zemědělská a lesnická (str. 42) Ve výčtu přípustného využití požadujeme znění první odrážky upravit následovně: „samostatně vymezené plochy staveb pro zemědělskou výrobu, skladování zemědělských produktů a zemědělských staveb“ druhou odrážku stavby a pozemky pro průmyslovou výrobu, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí požadujeme z výčtu z dalšího projednávání ÚP <u>bez náhrady vyloučit</u>. HS – Smíšené výrobní – výroby a služeb (str. 43) <u>nesouhlasíme</u> s možností realizace objektu o max. výšce 10 m v lokalitě HS.01 a požadujeme snížení na výšku max. 6 m. MNr – Smíšené nezastavěného území – rekreace nepobyťová (str. 50), v hlavním využití požadujeme text odrážky upravit následovně: „v prostorech, kde	
---	--

není možné, nebo účelné stanovit jeden převažující způsob využití území se vymezují plochy smíšené nezastavěného území, kdy tyto plochy mohou zahrnovat pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, případně pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, zde je navíc možná rekreace nepobytová (např. krajina s vysokou četností turistických, cyklistických, nebo naučných stezek, odpočívky, piknikové louky, apod.).“ V podmíněně přípustném využití požadujeme text odrážky upravit následovně: stavby a zařízení pro spouštění lodí na řeku vč. administrativního zázemí (půjčovny lodí) a sociálních zařízení do celkové půdorysné plochy 40m²... Vyloučené stavby doporučujeme přesunout do Podmíněně přípustného využití O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT (str. 59) V tabulce pod bodem [45] požadujeme upravit názvosloví památkově chráněných statků (vizte požadavek k B.a. Koncepce rozvoje území obce) <u>ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST</u> A.b.1. Odůvodnění koncepce rozvoje území obce požadujeme upravit názvosloví památkově chráněných statků (vizte požadavek k B.a. Koncepce rozvoje území obce) <u>ODŮVODNĚNÍ – GRAFICKÁ ČÁST</u> KOORDINAČNÍ VÝKRES – Legenda, požadujeme doplnit následující: vyznačení všech objektů nemovitých kulturních památek vyznačení areálu národní kulturní památky „Hrad Rožmberk nad Vltavou“ samostatnou grafickou značkou, termín „Ochranné pásmo NKP“ nahradit správným termínem – „Ochranné pásmo nemovité kulturní památky státního hradu a zámku Rožmberk nad Vltavou“. Z platného územního plánu Rožmberka nad Vltavou převzít i vymezení ploch s odlišným režimem dle bodu 9) Rozhodnutí OÚ v Českém Krumlově, č. j. RR 3428b/96-HR, o prohlášení vymezení ochranného pásma nemovité kulturní památky státního hradu a zámku Rožmberk nad Vltavou, ze dne 7. února 1997 a jeho grafické přílohy.	Upravit kapitolu O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT dle požadavku DO. Opravit dle požadavků dotčeného orgánu. Doplnit koordináční výkres dle požadavku DO. Vložit jako schéma do odůvodnění návrhu ÚP pro veřejné řízení.
--	---

08 / Městský úřad Český Krumlov / OŽP Orgán ochrany přírody: I. Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem zastavěného území v osadě Horní Jílovice a požaduje je převést na plochy zeleně – zahrady a sady. II. Orgán ochrany přírody nesouhlasí s plochou OL.01 a požadujeme ji vypustit z návrhu ÚP III. Orgán ochrany přírody nesouhlasí s plochami MNr.02 a MNr.03 vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území – nepobytová a požadujeme je vypustit z návrhu ÚP. Vodoprávní úřad - Požadujeme, aby stavby podle druhu a potřeby byly napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu. Požadujeme, aby veškeré odpadní vody byly odváděny do veřejné kanalizace, a proto je potřeba prověřit funkčnost a kapacitu stávající veřejné kanalizace v místě napojení. -- V případě nemožnosti napojení na veřejnou kanalizaci (pokud to není technicky možné a ekonomicky přijatelné) požadujeme čištění odpadních vod řešit pomocí domovních čistíren (např. čistírny odpadních vod, nebo tříkomorový septik s pískovým filtrem) a to tam, kde bude možné odvést vyčištěné vody do vod povrchových – vhodného recipientu (např. vodní tok, rybník, či zřízení kanalizace k odvádění vyčištěných vod atd.). Zasakování vyčištěných vod přes půdní vrstvy do vod podzemních lze povolit jen výjimečně na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí k jejich vlivu na jakost podzemních vod a na zájmy chráněné jinými právními předpisy. - V ostatních případech bude nutno likvidaci odpadních vod řešit bezodtokovými jímkami na vyvážení. - Požadujeme, aby dešťové vody byly přednostně zasakovány na pozemcích v předmětné lokalitě. Lokality budou prověřeny hydrogeologem. - Požadujeme prověřit, zda bude zabezpečeno dostatečné množství vody ze stávajících a nových vodních zdrojů pro plánovanou zástavbu. - Upozorňujeme na ustanovení § 67 vodního zákona.	RESPEKTOVAT Prověřit, zda je vymezení zastavěného území v souladu se SZ. Plochy MNr.02, MNr.03 a OL.01 vypustit. Upravit podmínky dle požadavku DO.
--	--

D. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- [58] Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. KUJCK 79566 /2020 ze dne 28.5.2020 nebude součástí dokumentace návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. Krajský úřad ve svém výše uvedeném stanovisku konstatoval, že "nepožaduje ve fázi zadání zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Rožmberk nad Vltavou na životní prostředí" a dále že "Územní plán Rožmberk nad Vltavou proto nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen "EVL") a ptačích oblastí (dále jen "PO"), ležících na území v působnosti krajského úřadu.". Na základě výše uvedeného tedy pořizovatel nepožaduje vypracování hodnocení vlivů tohoto územního plánu na udržitelný rozvoj území.

E. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

- [59] Vzhledem k tomu, že již v zadání Krajský úřad Jihočeského kraje vyloučil možný negativní vliv na ŽP a ve svém stanovisku č. j. KUJCK 79566 /2020 ze dne 28.5.2020 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Kadov na životní prostředí, stanovisko podle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáváno.

**F. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S
UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO
PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

- [60] Stanovisko podle ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo de iure vydáno, nebylo tedy možné jej ani zohlednit.

G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- [61] Město Rožmberk nad Vltavou má zpracovaný územní plán podle dnes platného stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb.), který byl vydán dne 19.1.2011 pod č. usn. 1/4/2011 a který nabyl na účinnosti dne 9.2.2011 a který byl od té doby korigován celkem 2 změnami. Ve srovnání s tímto ÚP nepřidává nový návrh ÚP mnoho nových ploch zastavitelného území navíc. Ty, které ano, jsou rozebrány a odůvodněny dále. Návrh nových zastavitelných ploch je uměřený a vychází z lokalizace Města Rožmberk nad Vltavou v blízkosti důležité dopravní tepny I/3, v budoucnu D3, spojující České Budějovice a Linec. Dalším důvodem pro navržení nových ploch pro bydlení a smíšené bydlení je též všeobecný trend snižování obloženosti jednotlivých domácností. V celé ČR je snižuje počet osob společně užívajících jeden byt - mladí lidé prostě chtějí bydlet sami a to dříve, než bylo v minulosti obvyklé. Je zde proto předpoklad, díky velmi dobré dopravní dostupnosti Města Rožmberk nad Vltavou po blízké mezinárodní silnici z Prahy do Českých Budějovic a dále do Lince, že zde bude pokračovat zájem bydlet v krásném a čistém prostředí. Po dobudování dálnice D3 budou České Budějovice dostupné za cca 20 min., stejně tak Linec cca za 30-40 min. Pokud jde o využití již vymezených zastavitelných ploch, návrh nového územního plánu jich drtivou většinu přebírá ze stávajícího územního plánu.

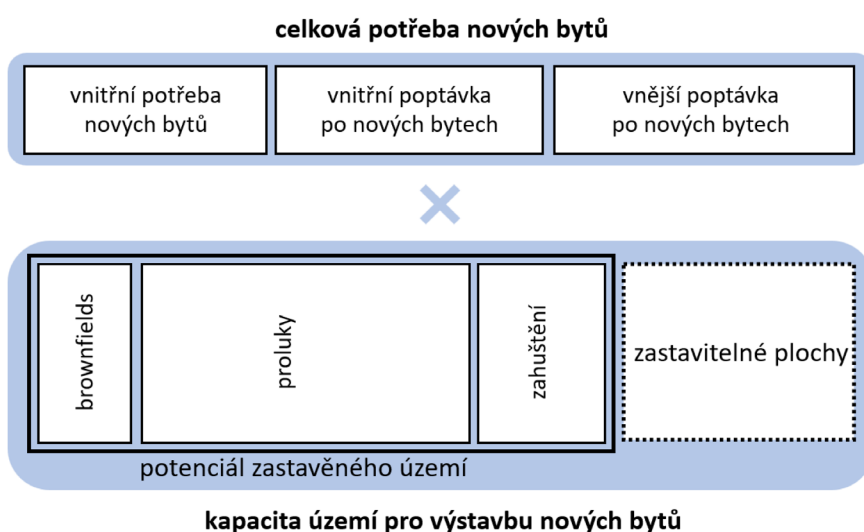
G.a. Návod k aplikaci metodického pokynu

- [62] Především je nutné zdůraznit, že samotná metodika „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch – Metodický pokyn“ z pera MMR je naprosto nevhodná pro menší sídla a jejich územní plány.
- [63] Projektant se zde jednoznačně domnívá, že Město Rožmberk nad Vltavou na základě odborně a erudovaně provedených průzkumů a rozborů a na základě dlouhodobých socioekonomických a sociologických zkoumání zejména s ohledem na vývoj počtu obyvatel a celkovou věkovou, znalostní a sociální strukturu obyvatel potřebuje celkem 96 bytových jednotek, z toho cca 1/3 v bytových domech, tj. 32 bytových jednotek, nicméně dle názorů úředníků majících v gesci památkovou ochranu, zde bytové domy nejsou možné ani vhodné, tudíž zde všechny bytové jednotky budou lokalizovány do rodinných domů. Pokud budeme počítat 1 bytovou jednotku na 1 rodinný dům, a průměrnou velikost parcely pro RD na 1200 m², vychází nám, že územní plán by měl navrhovat celkem 115 200 m² nových zastavitelných ploch pro bydlení, tj. 11,20 ha. Plocha pro různé formy bydlení návrh územního plánu předpokládá 10,2970 ha, což je méně, než předpokládá výše uvedený vysoce erudovaný odborný odhad, jehož důkladné vysvětlení je natolik sofistikované, že pro něj není místo v tomto veřejném dokumentu dostatek prostoru.



G.b. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

- [64] Metodický postup řeší vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch bydlení ve smyslu § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a ploch smíšených obytných ve smyslu § 8 této vyhlášky, a to včetně případných specifických typů ploch, do kterých mohou být výše uvedené základní druhy ploch dle § 3 odst. 4 předmětné vyhlášky v řešeném územním plánu rozčleněny. Metodický postup vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení sestává ze dvou základních kroků: 1. vyhodnocení celkové potřeby nových bytů, 2. vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů. V prvním kroku se zjistí, pro výstavbu jakého počtu nových bytů je v území v rámci územního plánu nutné vytvořit podmínky. Ve druhém kroku, který je prováděn souběžně se samotným projektováním územního plánu, se pak vyhodnocuje, zda urbanistická koncepce navržená v územním plánu odpovídá vyhodnocené potřebě bytů. Výsledné vyhodnocení by mělo sestávat z porovnání počtu bytů vzešlých z obou kroků, přičemž by se tyto počty měly co nejvíce přibližovat.



G.b.1. Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

- [65] Územní plán má vytvořit potenciál pro výstavbu nových bytů pro místní obyvatele a případně také pro vnější příchozí. Potřeba nových bytů pro místní obyvatele může přitom pramenit ze dvou důvodů: Potřeba bytů vyplývající z demografického vývoje obyvatelstva dané obce a potřeba bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení. Celková potřeba bytů v obci je tak vyvolána vždy třemi základními potřebami: 1. vnitřní potřeba nových bytů = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce, 2. vnitřní poptávka po nových bytech = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, kde žijí 3. vnější poptávka po nových bytech = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce. Primárně se vyhodnocuje vnitřní potřeba nových bytů. Tyto nové byty pak slouží k uspokojení potřeby stávajících obyvatel obce, která objektivně vyplývá z demografického vývoje. Je-li v obci kladná bilance přirozené změny obyvatel, je třeba zajistit pro zvyšující se počet obyvatel dostatek bytů. Následně se vyhodnocuje vnitřní poptávka po nových bytech, která vyplývá ze snahy místních o zvýšení vlastní kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí.

Typicky jde o snahu místních obyvatel přestěhovat se z bytu do rodinného domku, popř. do bytu s větší plošnou výměrou, v lepší poloze apod. Posledním krokem je vyhodnocení vnější poptávky po nových bytech. Tu určuje zájem potenciálních vnějších příchozích o usazení se v obci, ať už s využitím bytů ve stávajícím bytovém fondu, nebo se záměrem postavit si v obci nový dům či byt.

- [66] Struktura vyhodnocení celkové potřeby bytů je dána nutností rozlišit dva významně odlišné zdroje potřeby bytů při rozvoji města. Tyto dva zdroje představují na straně jedné (1) místní obyvatelé a na straně druhé (2) potenciální vnější příchozí do obce. V případě místních obyvatel se potřeba bytů ještě člení dle dvou zásadně odlišných důvodů, a to z důvodu demografického a z důvodu trendu zvyšování kvality bydlení. Územní plán by měl primárně řešit vnitřní potřebu místních obyvatel, konkrétně dorůstajících potomků místních obyvatel. Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce. Toto východisko by nemělo být opuštěno ani v případě obcí, u nichž dochází k výraznému úbytku jejich obyvatel z důvodu jejich odchodu do jiného sídla. I v těchto typicky periferních depopulačních obcích je legitimní dostatečnou nabídku bytů v územním plánu pro rodáky zajistit. Místní obyvatelé mohou ovšem generovat i potřebu bytů, aniž by k tomu byl z demografického pohledu důvod. I v obcích a městech, ve kterých je přirozená měna stagnující či záporná, často dochází k výstavbě nových staveb pro bydlení. Tento jev, v tomto metodickém pokynu nazývaný jako vnitřní poptávka po bytech, je spojen s trendem zvyšování kvality bydlení, kdy si místní obyvatelé hledají na území své obce lepší místo k bydlení, ať už z pohledu lokality či z pohledu velikosti a formy bytu (bytový vs. rodinný dům). Na rozdíl od vnitřní potřeby podléhá vyhodnocení vnitřní poptávky mnohem více politické korekci. Je totiž i otázkou politickou, nakolik bude vedení obce tuto potřebu akceptovat. V obcích, ve kterých nedochází k silnějšímu pohybu obyvatel, by uspokojení této vnitřní poptávky totiž mohlo způsobit vyliďňování center obcí či sídlišť, přesun bohatších na předměstí a s tím související rizika spojená se sociální segregací obyvatel města. V metodickém postupu je tak vytvořen prostor, aby byl v tomto kroku vyhodnocen stav bytového fondu a počet neobydlených bytů. V reakci na to je možné hodnotu vnitřní poptávky snížit. Do určité míry obdobný charakter má potřeba bytů vyvolávaná zájmem vnějších příchozích usadit se v obci. Tato vnější poptávka může být taktéž v mnohem větší míře korigována, a to z mnoha různých příčin (politické rozhodnutí vedení obce, usměrňování racionální sídelní struktury, limity v podobě stavu a kapacit veřejné infrastruktury, limity přírodní apod.). Není v moci územního plánu ovlivnit, zda výsledně vymezené kapacity pro nové byty budou využity pro uspokojení vnitřní potřeby, vnitřní poptávky či vnější poptávky. Trojsložková metoda vyhodnocení potřeby nových bytů je v metodickém pokynu využita především pro zajištění co největší přesnosti výpočtu, a zároveň pro lepší přizpůsobení metody výpočtu vůči jednotlivým typům obcí s různými rozvojovými předpoklady. V rámci pravidelného vyhodnocování uplatňování územního plánu je možné jednotlivé bilance vnitřní potřeby, vnitřní poptávky a vnější poptávky monitorovat.

G.b.1.1. Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

- [67] Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených. To, jak mohou být obyvatelé obce

úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno odpadem bytů. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají. Základní vnitřní potřeba nových bytů se vypočte jako rozdíl mezi poptávanými byty ze strany mladých lidí, kteří se osamostatňují od svých rodičů, a uvolněnými byty po zemřelých. Pro získání dostatečně přesné hodnoty je třeba zjistit:

základní vnitřní potřeba nových bytů

počet mladých 10 až 24 let	-	počet seniorů 65+ let
2		2

- počet mladých lidí ve věku od 10 do 24 let: 19+20+21 = 60 mladých lidí
- počet seniorů ve věku 65+ let: 18+22+10+3+1+1 = 54 seniorů
- obě hodnoty vydělit číslem 2, které odpovídá přibližné obloženosti jednoho bytu u obou věkových kategorií: $60/2 - 54/2 = 30 - 27 = 3$, jako základní vnitřní potřeba nových bytů.

Vlastní tabulka z VDB

Nejnovější data

		Rožmberk nad Vltavou (okres Český Krumlov)	
Počet obyvatel	věk	0 let ¹	3
		1 až 4 roky ²	8
		5 až 9 let ¹	12
		10 až 14 let ¹	19
		15 až 19 let ¹	20
		20 až 24 let ¹	21
		25 až 29 let ¹	25
		30 až 34 let ¹	26
		35 až 39 let ¹	24
		40 až 44 let ¹	31
		45 až 49 let ¹	28
		50 až 54 let ¹	29
		55 až 59 let ¹	31
		60 až 64 let ¹	28
		65 až 69 let ¹	18
		70 až 74 let ¹	22
		75 až 79 let ¹	10
		80 až 84 let ¹	3
		85 až 89 let ¹	1
		90 až 94 let ¹	1
		95 a více let ¹	-

- [68] Jsou identifikovány čtyři základní potenciálně významné faktory, které mohou způsobit výraznější odpad bytového fondu: 1. konverze bytů na rekreační využití, 2. zástavba nevyhovující platné legislativě, 3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů, 4. demolice bytů

vynucené plánovanými investicemi. Prvotním vstupem pro vyhodnocení případného vlivu prvního faktoru, tedy konverze bytů na rekreační využití, jsou údaje ze SLDB o počtu obydlených a neobydlených bytů. Na základě srovnání dat o počtu neobydlených bytů ze SLDB 2001 a SLDB 2011 lze indikativně vyhodnotit, zda nedochází v řešeném území k výraznému trendu odpadu bytů na rekreační využití. Data o počtu neobydlených bytů jsou k dispozici např. zde: SLDB 2001 → kraj → okres → obce, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> SLDB 2011: → Statistika → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Základní informace o území → Obce → Tab. 118 Bytový fond v obci. Údaje ze SLDB nejsou nicméně v tomto ohledu zcela přesné. Reálný stav je třeba ověřit provedením průzkumů a rozborů a konzultací s vedením obce. U menších obcí má jeho vedení obvykle dostatečný přehled o tom, zda k předmětné konverzi bytů na rekreační využití v obci ve větší míře dochází. Je hypoteticky možné, že v rozvojově atraktivních obcích s historicky rozvinutým fondem rekreačních staveb bude docházet k opačnému trendu – tedy konverzi rekreačních bytů na byty trvale obydlené. Postup zjištění takového trendu je naprosto totožný. S ohledem na konstatování autorů tohoto skvělého a všemi urbanisty nadevše milovaného metodického pokyny, že „údaje ze SLDB nejsou nicméně v tomto ohledu zcela přesné a reálný stav je třeba ověřit provedením průzkumů a rozborů a konzultací s vedením obce“ byl reálný stav ověřen u vedení obce, konkrétně u pana starosty Mgr. Bohuslava Čtveráčka, kdy bylo konstatováno, že Město Rožmberk nad Vltavou zcela zásadně a jednoznačně trpí a úpí pod tíhou konverze bytů trvalého bydlení na objekty rekreační, tento trend je zpětně nevratný a je naprosto nevyhnutelný, ale objekty pro rekreační bydlení byly zpět navraceny do fondu pro trvalé bydlení a tudíž bylo zcela jednoznačně a nad jakoukoliv pochybnost konstatováno, že v celém správním území Města Rožmberk nad Vltavou 26 bytových jednotek přešlo do rekreačního bydlení za posledních 10 let a tudíž je nutné tento úbytek nahradit vymezením nových zastavitelných ploch pro různé formy bydlení.

- [69] Zástavba nevyhovující platné legislativě představuje faktor, který bude v obcích nastávat spíše výjimečně a v lokálním měřítku. Typickými případy mohou být tyto situace: byty nacházející se v aktivní zóně záplavového území, které jsou územním plánem navrženy k relokaci, byty nacházející se v tak nevyhovujících hygienických podmínkách, že jsou z toho důvodu taktéž navrženy k relokaci. V těchto případech jsou zpracovatelem územního plánu tyto plochy určené k relokaci jasně určeny vymezením odpovídajících ploch změn, jejich kapacitu tak lze snadno zjistit přímo spočítáním stávajících bytů, či odvozením z prostorového uspořádání zástavby určené k relokaci. V některých případech může být územním plánem navržena k relokaci a přestavbě některá plocha nejen z důvodů přímého rozporu s legislativou, ale rovněž v případě, kdy je taková zástavba vyhodnocena jako nevyhovující z urbanistických důvodů. Může jít typicky o obytné enklávy (například historických dělnických domků) uprostřed průmyslových zón. V takových případech je metoda vyhodnocení počtu odpadnutých bytů stejná jako v případě zástavby nevyhovující platné legislativě. Stejná metoda se uplatní i v případě odpadu bytů způsobeného demolicí obytných budov vynucených plánovanými investicemi. Může jít např. o záměry dopravní infrastruktury, pro jejichž realizaci je nutné asanovat stávající zástavbu. Demolice mohou být navrženy i za účelem asanace území, ve kterém se již do budoucna nepočítá s obnovou bytové výstavby. V metodickém pokynu není zohledněn faktor fyzického odpadu bytů z důvodu jejich technického či morálního stáří, byť je tento faktor v české územně plánovací praxi historicky zaužívaný. Je tomu primárně z toho důvodu, že po demolici

takových budov vzniká volný pozemek, který je v drtivé většině případů i nadále určen pro výstavbu, a to ve většině případů za obdobných podmínek plošného a prostorového uspořádání. Taktéž je na místě zdůraznit, že tento faktor byl v minulosti značně přeceňován, realita zdaleka nedosahovala predikcí o intenzitě přestaveb starších domů. Jak uvádí např. Poledník, M., Kadlecová, M., Hadlač, M. (2010), v minulosti se vycházelo z předpokladu, že průměrná životnost bytu je cca 100 let a odpad bytů je pak cca 1 % z výchozího počtu bytů ročně. Mechanická aplikace tohoto faktoru se po roce 1991 nicméně nepotvrdila jako správná. Titíž autoři potvrzují, že zdaleka nejvýznamnějším faktorem způsobujícím odpad bytů je jejich konverze na rekreační využití. Bohužel jde ale i o jeden z nejhůře kvantifikovatelných faktorů. Ze stavebního hlediska nelze většinu rekreačních chalup a domů, popř. bytů, odlišit od domů a bytů určených pro trvalé bydlení. Data ze SLDB jsou značně kusá. U menších obcí lze dostatečně přesný obrázek získat konzultací s vedením obce, u větších měst a obcí se specifickými podmínkami je třeba zohledňovat riziko významnějších odchylek. V atraktivních větších městech může být významný odpad bytů z bytového fondu způsoben fenoménem „sdíleného“, krátkodobého bydlení zprostředkovaného službami typu Airbnb. Momentálně se tento fenomén týká jen těch největších českých měst, naprosto výjimečnou pozici má v tomto ohledu Praha. K roku 2018 zde bylo přes platformu Airbnb nabízeno přes 9 000 bytů (Marianovská, V., Němec, M., 2018). Z této služby se oproti původní myšlence sdílení trvale obydlených bytů stal z velké části byznys zaměřený na profesionální krátkodobé pronajímání neobydlených bytů. Na základě toho v Praze došlo k rapidnímu růstu nabízených ubytovacích zařízení, mezi lety 2012 – 2017 byl zaznamenán bezmála 30násobný nárůst (Úřad vlády ČR, 2017). Vliv tohoto specifického faktoru je ve městech, kterých se týká, třeba zohlednit, porovnat s počtem neobydlených bytů a z tohoto srovnání případně odvodit navýšení odpadu bytů z fondu pro trvalé bydlení. Jiným významným faktorem může být přítomnost vysoké školy ve městě, která v případě nedostatečných kapacit studentských kolejí vyvolává tlak na studentské pronájmy bytů. Také tyto byty nejsou často z bytového fondu pro trvalé bydlení dle oficiálních statistik vyjmuty, avšak fakticky pro trvalé bydlení neslouží. Jejich počet lze odhadnout na základě zjištění počtu studentů ze vzdálenějších regionů, odečtení kapacity kolejí a uvážení větší obsazenosti studentských bytů. Významným faktorem ovlivňujícím počet bytů ve fondu pro trvalé bydlení je přítomnost významného zaměstnavatele v regionu. Ten zpravidla vyvolává poptávku po ubytování pro zaměstnance. Ti v naprosté většině nemají v bytě zřízen trvalý pobyt, v rámci 10letých cyklů SLDB nemusí být přesně podchyceno vyjmutí takto pronajímaných bytů z fondu pro trvalé bydlení. Například v návaznosti na průmyslovou zónu Kvasiny v okrese Rychnov nad Kněžnou bylo ve městě Solnice, nacházejícím se v přímém sousedství této průmyslové zóny, zjištěno celkem 59 ubytoven (vč. domů s nájemními byty sdílenými větším počtem nájemníků) s celkovou kapacitou 500 lůžek. Jen 7 ubytoven bylo přitom oficiálně kolaudováno jako ubytovací zařízení. Kapacita dalších 200 lůžek byla zjištěna v pronajímaných bytech ve městě. Počet obyvatel tohoto města je přitom 2 200. Jinak, než znalostí těchto údajů ze strany vedení obce (terénním šetřením nebo výpočtem z nárůstu množství svezeneho komunálního odpadu či odběru vody), přitom nelze přesné údaje o tomto typu odpadu bytů zjistit (Šindlerová, V., Felcman, J., Franke, D. 2017). Konkrétní plochy „odpadu bytů“ nejsou návrhem územního plánu Rožmbek nad Vltavou detekovány, nicméně po dlouhodobém sledování za poslední 10 let došel projektant územního plánu a vedení obce k jednoznačnému závěru, že zejména špatný stav objektu na levém předpolí mostu přes Vltavu a dalších objektů v sídlech Přízeř

a Horní Jílovice celkem tedy **20** bytů předpokládaných tímto územním plánem Rožmbek nad Vltavou k relokaci.

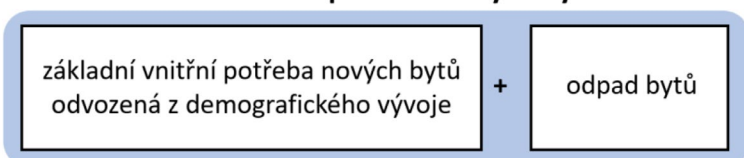


[70] Výsledná hodnota celkové vnitřní potřeby bytů je dána výpočtem základní vnitřní potřeby bytů dle kroku B.1.1.1 a přičtením odpadu bytů zjištěného dle kroku B.1.1.2. Je pravděpodobné, že u velké části periferních a/nebo venkovských obcí bude vnitřní potřeba záporná. I takový výsledek je ovšem pro konečné vyhodnocení potřeby ploch pro bydlení legitimní a aplikovatelný. Pro Rožmberk nad Vltavou vychází níže uvedený vzorec následovně:

$3 + (26+20) = \mathbf{49 \text{ bytů}}$, kde

- základní vnitřní potřeba nových bytů odvozená z demografické vývoje = 3
- odpad bytů způsobený konverzí bytových jednotek z trvalého bydlení na individuální rekreaci = 26
- odpad bytů způsobený absolutně nevyhovujícími stavebně-technickým stavem objektů = 20

celková vnitřní potřeba nových bytů



G.b.1.2. Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

[71] Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají, nicméně v rámci stanovení metodického postupu k vyhodnocení vnitřní poptávky po bytech lze definovat dva kroky, kterými je možné tyto faktory kvantifikovat: 1. Porovnání struktury bytového fondu v rámci stejné velikostní skupiny obcí. 2. Namodelování trendu snižování obsazenosti bytů do budoucna.

[72] Při vyhodnocení struktury bytového fondu v obci lze primárně vycházet z podílu osob žijících v bytech v rodinných a bytových domech. K tomuto vyhodnocení je možné využít data ze SLDB 2011. Ve

veřejné databázi ČSÚ jsou dostupné údaje o počtu osob žijících v rodinných a bytových domech: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Statistiky → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Základní informace o území → Obce → Tab. 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci. Pro řešenou obec zjistíme počet osob v rodinných domech a počet osob v obydlích bytech celkem: nezjistíme, protože už se nejedná o tabulku 120, která neexistuje, ale zřejmě o tabulku Tab. 353 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle druhu domu, velikosti a typu bytu a dalších charakteristik úrovně bydlení, která je ovšem zpracována k 26.3.2011 a je pouze pro větší města, Město Rožmberk nad Vltavou v ní nebylo dohledáno. Z jiné tabulky lze ale dohledat následující:

- bytů celkem ve správním území Města Rožmberk nad Vltavou: 210
- z toho bytů celkem v bytových domech: 36
- z toho bytů celkem v rodinných domech: 162
- z toho bytů celkem v ostatních budovách: 12

Vlastní tabulka z VDB

Nejnovější data

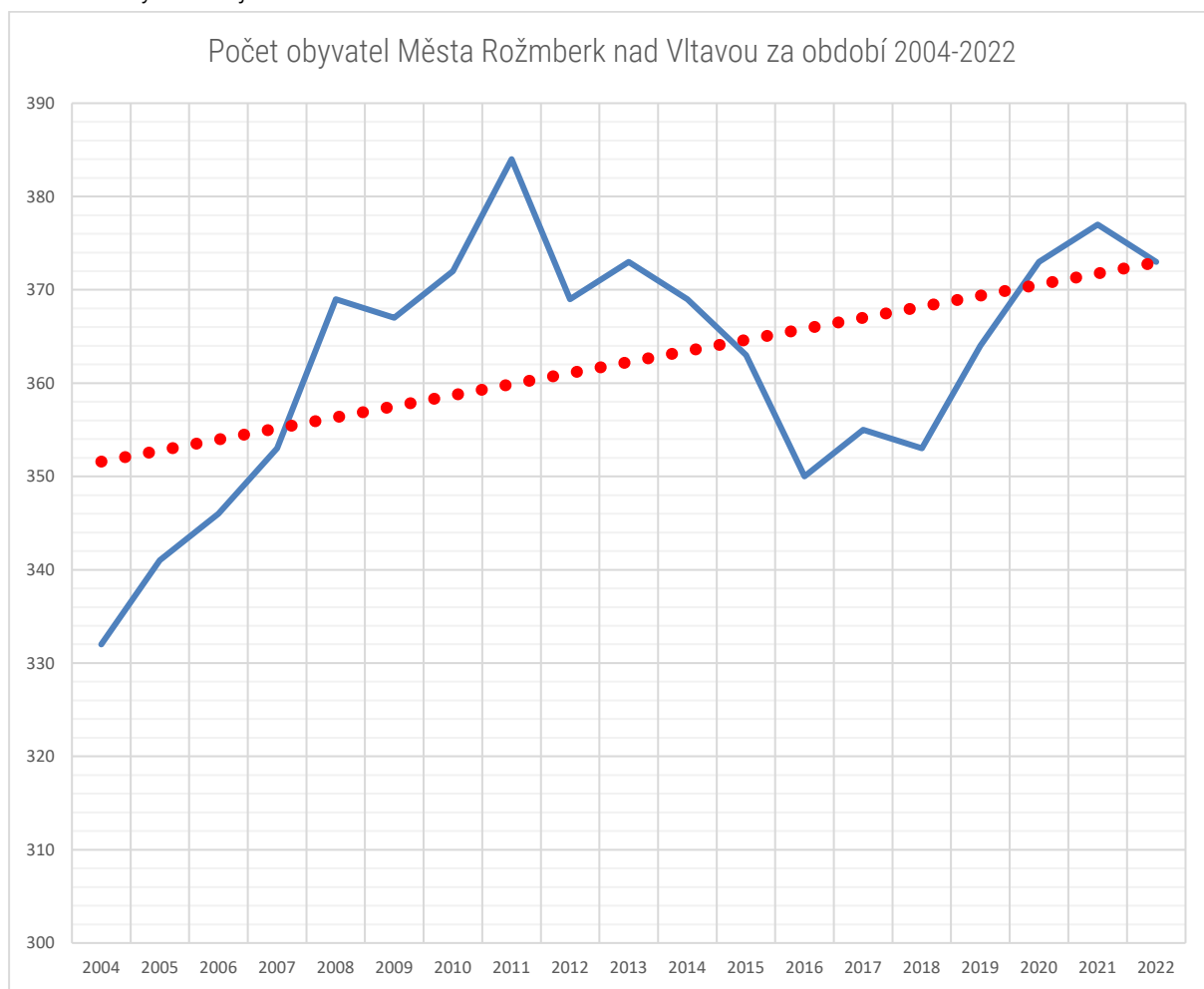
				Rožmberk nad Vltavou (okres Český Krumlov)
Počet bytů	Byty celkem			210
	druh domu	bytový dům		36
		rodinný dům		162
		z toho	samostatný	.
			dvojdoměk	.
		ostatní budovy		12
		z toho	ubytovací zařízení pro dlouhodobé bydlení	.

- [73] Vyhodnocení struktury bytového fondu je třeba vztáhnout k obcím, které spadají do stejné velikostní kategorie. Data ze SLDB 2011 toto srovnání umožňují, neboť uvádí podíl osob žijících v rodinných domech pro následující velikostní kategorie obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
do 199 obyvatel	92,11
200 – 499 obyvatel	89,34
500 – 999 obyvatel	87,83
1 000 – 1 999 obyvatel	82,61
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57
5 000 – 9 999 obyvatel	54,25
10 000 – 19 999 obyvatel	37,33
20 000 – 49 999 obyvatel	28,09
50 000 – 99 999 obyvatel	24,23
100 000 a více obyvatel	19,80

- [74] Rožmberk nad Vltavou má celkem 373 obyvatel k 1.1.2022 (viz graf vývoje počtu obyvatel pod textem), znamená to tedy, že patří do velikostní skupiny obcí 200-499 obyvatel, kdy průměrný podíl osob žijících v rodinných domech je 89,34% obyvatel. V případě konkrétního města Rožmberk nad Vltavou se jedná o podíl osob žijících v rodinných domech:

- Průměrná obsazenost bytů v rodinných domech je dle SLDB 2011 v ČR 2,8:
- Počet bytů v rodinných domů v Rožmberku nad Vltavou: 162
- Počet obyvatel žijících v bytech v rodinných domech: $2,8 \times 162 = 453,6$
- Počet všech obyvatel města Rožmberk nad Vltavou k 1.1.2022: 373
- Podíl osob žijících v rodinných domech: $453,6/373 = 121\%$, výsledek je nicméně naprosto nepoužitelný (jako celá metodika pro malá sídla), protože značný podíl rodinných domů a bytů v nich je využíván pro individuální rekreace, tzv. druhé bydlení, případně jen jako chalupy, kdy majitelé nebo uživatelé mají trvalé bydliště v jiném městě ČR.



Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyv.	332	341	346	353	369	367	372	384	369	373	369	363	350	355	353	364	373	377	373

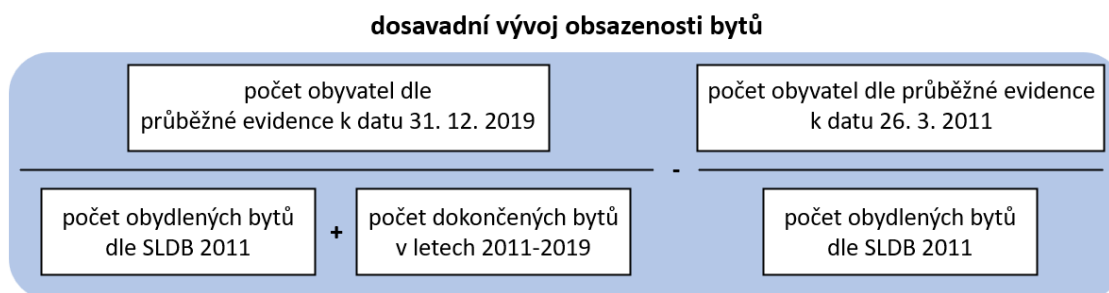
[75] Pokud je podíl osob žijících v rodinných domech v řešené obci menší než v odpovídající velikostní skupině obcí, lze přistoupit k výpočtu potřeby bytů vyplývající ze strukturálně nevyhovujícího bytového fondu. V případě Rožmberku nad Vltavou toto nemá smyslu, protože nesmyslné číslo 121% je větší než metodikou uváděný podíl osob žijících v rodinných domech ve výši 89,34%.

[76] Výpočet může být proveden dle následujícího vzorce:

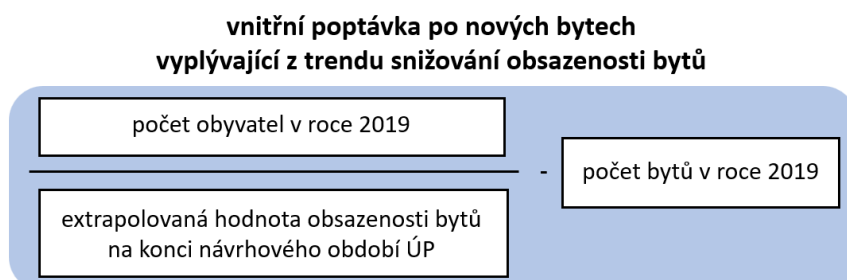
**vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající
z nevyhovující struktury bytového fondu**počet obyvatel obce stanovený pro
přestěhování do bytů v rodinných domechprůměrná obsazenost
bytů v rodinných domech

- [77] Počet obyvatel obce stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech bude odvozen ze srovnání stávajícího podílu obyvatel obce v rodinných domech a podílu obyvatel v rodinných domech ve srovnatelné velikostní skupině obcí. V tomto kroku nelze postupovat mechanicky, je třeba zohlednit následující souvislosti: Především je třeba zohlednit přesný počet obyvatel v řešené obci a přizpůsobit tomu zvolený poměr, neboť mezi jednotlivými skupinami obcí dochází ke skokovým rozdílům. U obcí s počtem obyvatel na hraně intervalu odpovídajícího dané velikostní skupině obcí je vhodné adekvátním způsobem korigovat podíl osob v rodinných domech. Zároveň je třeba zohlednit ekonomickou sílu obyvatel obce realizovat tento typ zlepšení svého bytového standardu. Tato možnost se odvíjí od možnosti prodat či pronajmout jejich stávající byt a využít tyto příjmy k financování nového bydlení, což úzce souvisí s rozvojovou atraktivitou obce. Taktéž je třeba zohlednit realistické tempo restruktury bytového fondu. U obcí s výraznou odchylkou od hodnoty odpovídající velikostní skupiny obcí zpravidla nebude reálné, aby byl obytný standard dorovnán k průměrným hodnotám během relativně krátkého návrhového období jednoho územního plánu. V tomto kroku by se měla korekce odvíjet od dosavadního tempa restruktury bytového fondu zaznamenaného v uplynulých letech. Data o podílu bytů v rodinných domech vůči celkovému počtu obydlených bytů jsou dostupná zde: SLDB 2001: <https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/index> → kraj → okres → obce), SLDB 2011: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Statistiky → Sčítání lidu, domů a bytů → Definitivní výsledky → Základní informace o území → Obce → Tab. 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci období 2011 a dál: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → Vlastní výběr → Bytová výstavba → byty dokončené → typ budovy. Následně lze provést extrapolaci tempa restruktury bytového fondu na návrhové období územního plánu a výslednou hodnotu konfrontovat s deficitem vyplývajícím z výše provedeného srovnání. Extrapolace dosavadního trendu může vést i k mírnému navýšení podílu osob v rodinných domech oproti srovnávaným hodnotám. Průměrná obsazenost bytů v rodinných domech je dle SLDB 2011 v ČR 2,8. Je zřejmé, že přestěhování lidí z bytových domů do rodinných domů se adekvátní počet bytů v bytových domech uvolní. Tato souvislost je vyhodnocena v kroku B.1.2.3, kdy jsou tyto uvolněné byty započteny do uspokojení vnitřní poptávky vyplývající ze snižování obsazenosti bytů. V případě přetrvávající negativní bilance jsou dopady přebytku uvolněných bytů a s tím související rizika vybydlování stávajícího bytového fondu vyhodnoceny v závěrečném vyhodnocení potřeby nových bytů v kroku B.1.4.
- [78] Data o kvalitě bytového fondu (velikost bytů a jejich obsazenost) jsou v současnosti dostupná jen ze SLDB 2011, jsou tedy poměrně stará. Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká nyní

prostor 25 let (2011 – 2036), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Východiskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2011 do roku 2019. Pro zachycení trendu v obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 je třeba z databáze ČSÚ získat následující údaje: počet obydlených bytů dle SLDB 2011, počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26.3.2011, počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019, počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31.12.2019. Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se pak provede dle následujícího vzorečku:



- [79] Výsledný rozdíl v obsazenosti bytů je následně extrapolován na návrhové období územního plánu. Extrapolaci obsazenosti bytů není možné vždy provést mechanicky. V případě depopulačních obcí, ve kterých již nyní dosahuje hodnota obsazenosti bytů podprůměrných hodnot, je třeba uvážit, zda je další pokles realistický, tedy zda nebude pokles počtu obyvatel v obci spíše způsobovat vybydlování bytového fondu. Extrapolace by tak neměla předpokládat nižší hodnotu než 2,1 os./byt. Potřeba bytů vyplývající ze snižování obsazenosti bytů je následně vypočtena podle tohoto vzorce:



- [80] Hodnoty vzešlé z porovnání struktury bytového fondu (kap. B.1.2.1) a z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů (kap. B.1.2.2) se následně sloučí. Bude-li v porovnání struktury bytového fondu vyhodnocena vnitřní poptávka po nových bytech kladná, je třeba spočítat související počet uvolněných bytů. Tyto byty budou následně využity pro uspokojení poptávky vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů. Počet bytů uvolněných přestěhováním stávajících obyvatel do rodinných domů se vypočte podílem počtu těchto obyvatel a obsazeností bytů v bytových domech dle SLDB 2011. Potřebné údaje o počtu obyvatel bytů v bytových domech a počtu bytů v bytových domech lze získat z tabulky 120 Obydlené byty podle velikosti a technického vybavení bytu v obci (vygenerované v rámci kroku B.1.2.1). Bude-li počet bytů v bytových domech uvolněných v rámci porovnání struktury bytového fondu (kap. B.1.2.1) vyšší než potřeba bytů vygenerovaná v rámci vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů (kap. B.1.2.2), do závěrečného vyhodnocení potřeby bytů v kroku B.1.4 vstoupí dvě hodnoty: kladná potřeba bytů v rodinných domech a záporná hodnota uvolněných bytů, které nebyly využity pro uspokojení potřeby bytů vyplývající z vyhodnocení trendu snižování

obsazenosti bytů. Bude-li počet bytů v bytových domech uvolněných v rámci porovnání struktury bytového fondu (kap. B.1.2.1) nižší než potřeba bytů vygenerovaná v rámci vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů (kap. B.1.2.2), uvolněné byty budou plně použity pro uspokojení potřeby bytů vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů. Zbývající potřeba bytů vyplývající z vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů bude přičtena k potřebě bytů vygenerované v rámci porovnání struktury bytového fondu. V tomto kroku je tak třeba pro závěrečné vyhodnocení potřeby bytů zachovat informaci o tom, jaký podíl z vygenerované potřeby bytů je předpokládán v rodinných domech. V případě, že je v řešené obci zaznamenán trend zvyšování počtu neobsazených bytů, je třeba důkladně zvážit riziko dalšího vybydlování stávajícího bytového fondu. Na základě toho je možné již v tomto kroku korigovat míru uspokojení vnitřní poptávky, popř. provést korekci až v rámci celkového vyhodnocení potřeby bytů v kroku B.1.4, kdy bude možné riziko vybydlování stávajícího bytového fondu posoudit komplexně, v kontextu hodnot vnitřní potřeby a vnější poptávky.

- [81] Vnitřní poptávka po nových bytech je dána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je obsazenost bytů (eliminace nechtěného soužití) a druhým je obytná plocha bytu na jednoho obyvatele. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají. V doposud zaužívané územně plánovací praxi bylo zvyšování kvality bydlení (sestavující ze snižování obsazenosti bytů a zvyšování obytné plochy bytu) u většiny obcí nejvýznamnějším faktorem pro výpočet potřeby ploch pro bydlení. Tento faktor zpravidla generoval potřebu ploch pro bydlení i u obcí, ve kterých byl zaznamenán negativní trend v migraci i přirozené měně obyvatel. Výhodiskem pro takové výpočty byl trend zaznamenaný v ČR mezi lety 1991 – 2011. V těchto letech totiž skutečně došlo k výraznému poklesu obsazenosti bytů, navýšení průměrné obytné plochy bytu, a tudíž i k výraznému navýšení průměrné obytné plochy bytu na 1 obyvatele. To ukazuje následující tabulka:

	1991	2001	2011	2021	2036	trend 2011 - 2036
celková plocha na 1 byt (v m²)	70,5	76,3	86,7	94,8	107	+ 23 %
průměrná obytná plocha na 1 byt (v m²)	52,9	57,2	65,3	71,5	80,8	+ 24 %
průměrný počet osob na byt	2,76	2,64	2,47	2,32	2,1	- 15 %
průměrná obytná plocha na 1 obyv.	19,2	21,7	26,4	30	35,4	+ 35 %

- [82] Vývoj úrovněvých ukazatelů obydlých bytů mezi SLDB 1991 a 2011 s extrapolací na roky 2021 a 2036. Změna metodiky mezi lety 2001 a 2011 při výpočtu obytné plochy bytu, která spočívala v nově započítávané ploše kuchyní nad 8 m², byla vyřešena úpravou hodnot průměrné obytné plochy bytu v letech 1991 a 2001 na 75 % z celkové plochy bytu. Zdroj dat: SLDB, ČSÚ. Zaznamenaný trend nicméně nemůže plošně trvat donekonečna. Ze srovnání se stavem bytového fondu u zemí sousedících s ČR ze západu, tedy s Německem a Rakouskem, lze zjistit, že odchylka vůči těmto zemím již není v ČR tak velká. V Německu je průměrná obsazenost obydlého bytu 2,21 osoby, v Rakousku 2,3 osoby (MMR ČR). Prostá aritmetická extrapolace trendu 1991 – 2011 do roku 2036, tak jak je provedena v tabulce červeným písmem, by tak vedla k ještě nižší hodnotě obsazenosti bytů, než je nyní v těchto zemích. V depopulačních obcích si lze takový vývoj v obsazenosti bytů představit jako hraniční, nižší hodnota než 2,1 osoby / byt je s velkou mírou pravděpodobnosti již nereálná. V obcích s nižším poměrem

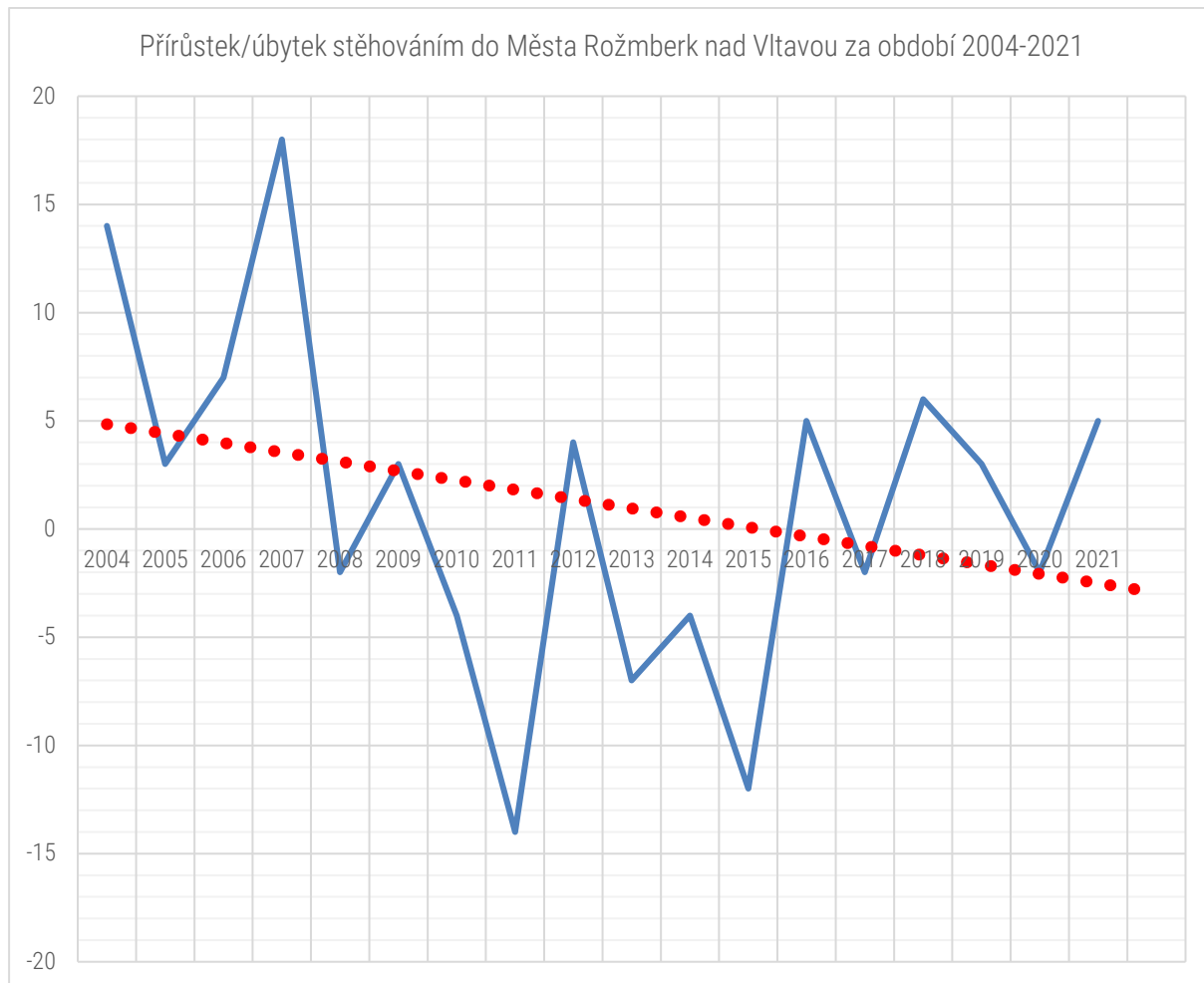
počtu osob na počet bytů tak bude velmi pravděpodobně docházet i k rychlému zvyšování počtu neobsazených bytů (tedy k vybydlování stávajícího bytového fondu). Druhým podstatným východiskem pro přehodnocení doposud často užívaného postupu plošné aplikace snižování obsazenosti bytů byla hlubší analýza demografických okolností dosavadního trendu. Bytová výstavba od roku 2000 byla z velké části tažena dospívajícími ročníky tzv. Husákových dětí narozených v 70. letech 20. stol. Vnitřní potřeba mezi lety 2001-2015 tak dosáhla cca +280 000 bytů. Výstavba byla zároveň nejintenzivnější v rozvojově nejatraktivnějších obcích, zpravidla v obcích v suburbánních zónách a jejich jádrech. Výstavba nových bytů v těchto nejatraktivnějších oblastech už odpovídala zvýšeným nárokům na kvalitu bydlení, především co se týče poměru bytů v rodinných domech a bytových domech. To zvyšovalo pak i celková čísla tohoto parametru pro celou ČR. V příštích letech budou naopak dospívat slabé ročníky a bude umírat silná poválečná generace. Z uvedeného lze usoudit, že v měřítku celé ČR se v příštích 15 letech bude řešit spíše nadbytek bytů. Nedostatek bytů se projeví pouze lokálně v nejatraktivnějších lokalitách, především ve velkých městech a jejich okolí. Z uvedeného vyplývá, že plošná aplikace univerzálního koeficientu snižování obsazenosti bytů či zvyšování obytné plochy na obyvatele by byla ve většině případů značně nepřesná. Rozčlenění metody vyhodnocení potřeby ploch pro bydlení na vnitřní potřebu, vnitřní poptávku a vnější poptávku tak umožňuje mnohem přesnější vyhodnocení potřeby ploch: vyhodnocení vnitřní potřeby vygeneruje potřebu ploch v obcích, ve kterých žije větší množství mladých rodin a ve kterých tak nebudou stačit byty po zemřelých, vyhodnocení vnější poptávky vygeneruje potřebu ploch v atraktivních obcích, které měly v uplynulých letech pozitivní hodnoty migrace a které chtějí i nadále novým migrantům na svém území umožnit usazení, vyhodnocení vnitřní poptávky tak zahrnuje pouze faktor strukturálně nevyhovujícího bytového fondu v řešené obci. Jde typicky o případy, kdy řešená obec vykazuje výrazně menší podíl osob žijících v rodinných domech, než je tomu ve srovnatelně velkých obcích v ČR obvyklé. Typicky může jít o města, kde je nadprůměrný podíl bytů v panelových domech oproti srovnatelně velkým městům. Byť mohou tato města vykazovat negativní demografické trendy, stále v nich může žít početná skupina lidí, kteří mají dostatek finančních prostředků a zároveň mají i takovou potřebu, aby si pořídili nové bydlení v rodinném domě. Dochází k tzv. efektu „filtrování“: uvolněný byt vstupuje na trh, zlevňuje cenu bydlení a napomáhá tak zlepšení kvality bydlení i chudších obyvatel města (Maier, K., Řezáč, V., 2006). Vyhodnocení této vnitřní poptávky je tak i u demograficky depopulačních obcí nezbytné. Pokud by tyto obce alespoň nějaké plochy pro uspokojení vnitřní poptávky svým občanům nenabídly, hrozilo by jim další vylidňování ve formě vystěhování bohatších obyvatel do okolních obcí, které tyto plochy v územních plánech vymezené mít budou. Tato operace tak mimo jiné zabraňuje úpadku méně atraktivních městských jader na úkor jejich suburbie. V prvním kroku je tak provedeno srovnání struktury bytového fondu s obcemi s obdobným počtem obyvatel. V obcích s podprůměrným podílem obyvatel rodinných domů lze předpokládat zvýšené tempo stěhování stávajících obyvatel z bytových domů do rodinných domů. Toto tempo je nutné korigovat zohledněním konkrétních podmínek v dané obci – především její rozvojovou atraktivitou, která určuje, nakolik budou mít stávající obyvatelé možnost prodat či pronajmout jejich byty, aby použili takto získané finanční prostředky na financování nového bydlení. Je zohledněn pouze faktor stěhování z bytových domů do rodinných domů, byť si může určitá část lidí zlepšovat kvalitu bydlení i stěhování např. ze starších bytových domů do novějších. Tato varianty jsou nicméně zanedbány, neboť v

principu nevyvolávají potřebu nových ploch (starší bytový dům může být nahrazen novějším bez záboru nové plochy, což ale rozhodně neplatí při nahrazení bytového domu adekvátním počtem rodinných domů). V druhém kroku je zohledněn faktor snižování obsazenosti bytů. Tento faktor taktéž určuje, nakolik se podaří uvolněné byty obsadit, a to ze strany stávajících obyvatel obce. Je navržen postup, který zohledňuje dosavadní tempo snižování obsazenosti bytů v řešené obci. Je tomu tak proto, že toto tempo se bude mezi jednotlivými obcemi výrazně lišit. V depopulačních obcích se uvolňuje větší množství bytů, byty jsou tak výrazně levnější a tím pádem dostupnější. Obsazenost tak klesá rychleji – větší množství lidí může pořízením bytu řešit nechtěné soužití. V rozvojově atraktivních obcích klesá obsazenost bytů pomaleji. Do obce se stěhují noví obyvatelé, popř. v nich dospívá větší množství mladých lidí, kteří obsazují uvolněné byty. Cena bytů tak neklesá, podíl lidí, kteří si mohou dovolit řešit nechtěné soužití je tak menší. Postup, kdy je trend snižování obsazenosti bytů individualizován na řešenou obec oproti paušálnímu uplatnění faktoru snižování obsazenosti bytů sledovaného v celé ČR, je tak pro vyhodnocení výsledné potřeby bytů přesnější. Navržená metoda extrapolace trendu snižování obsazenosti bytů zaznamenaná v posledních letech (v tomto případě 2011-2019) je zvolena pro zjištění maximální aktuálnosti dosavadního trendu. Po zveřejnění výsledků z nového SLDB 2021 bude možnost tyto kroky nahradit přesnějším postupem využívajícím nová data. Jak je vysvětleno výše, extrapolace trendu snižování obsazenosti bytů nicméně musí být u silně depopulačních obcí korigována, neměla by být použita hodnota nižší, než je hodnota 2,1 osoby / byt. V rámci vyhodnocení vlivu trendu zvyšování kvality bydlení nelze žádným způsobem rozlišit, nakolik se proběhlé zvýšení kvality bydlení týká nově přichozích migrantů a nakolik stávajících obyvatel. Typické zkreslení může vzniknout u rozvojově atraktivních obcí s vyšším podílem menších bytů v bytových domech, pokud se v nich stavěly v posledních letech pouze rodinné domy a tyto domy kupovali migranti. Byť se v takové obci zvýšila kvalita bydlení, netýkalo se to místních obyvatel. Toto zkreslení je však akceptovatelné zanedbat, a to ze dvou hlavních důvodů: (1) V tomto kroku je využit parametr obsazenosti bytů, nikoliv plošná výměra. Na základě dosavadního vývoje lze předpokládat, že nové domy budou z velké části obsazovány mladšími rodinami s dětmi, takže vliv na snížení celkové obsazenosti u nich nebude tak velký. (2) I kdyby bylo zvyšování kvality bydlení v dosavadních letech taženo hlavně novými migranty, nemění to nic na tom, že v dané obci je legitimní zvýšení kvality bydlení do budoucna umožnit i stávajícím obyvatelům. Podstatné je, že se tímto postupem faktor zvýšení kvality bydlení započítává pouze ve vztahu ke stávajícímu počtu obyvatel a nedochází tak k dříve se často vyskytující chybě, kdy se vlivy některých faktorů překrývaly. U vyhodnocení vnitřní poptávky v tomto kroku je v jeho závěru doplněn prostor pro korekci provedenou na základě politického rozhodnutí. Vytvoření prostoru pro novou obytnou výstavbu, zpravidla na okraji města a ve formě rodinných domů, je ve stagnujících či depopulačních městech spojeno s rizikem vybydlování stávajícího bytového fondu. Toto vybydlování má typicky za následek sociální segregaci obyvatel obce, vylidňování center měst, úpadek obchodů a služeb ve městě apod. Politické vedení obce tak musí při vyhodnocení toho, jak moc uspokojit vnitřní poptávku, uvážit, zda je připravené řešit problémy vznikající s vybydlováním stávajícího bytového fondu. V této fázi již autor odůvodnění rezignoval a začal vážně uvažovat nad kariérou cestáře.

G.b.1.3. Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

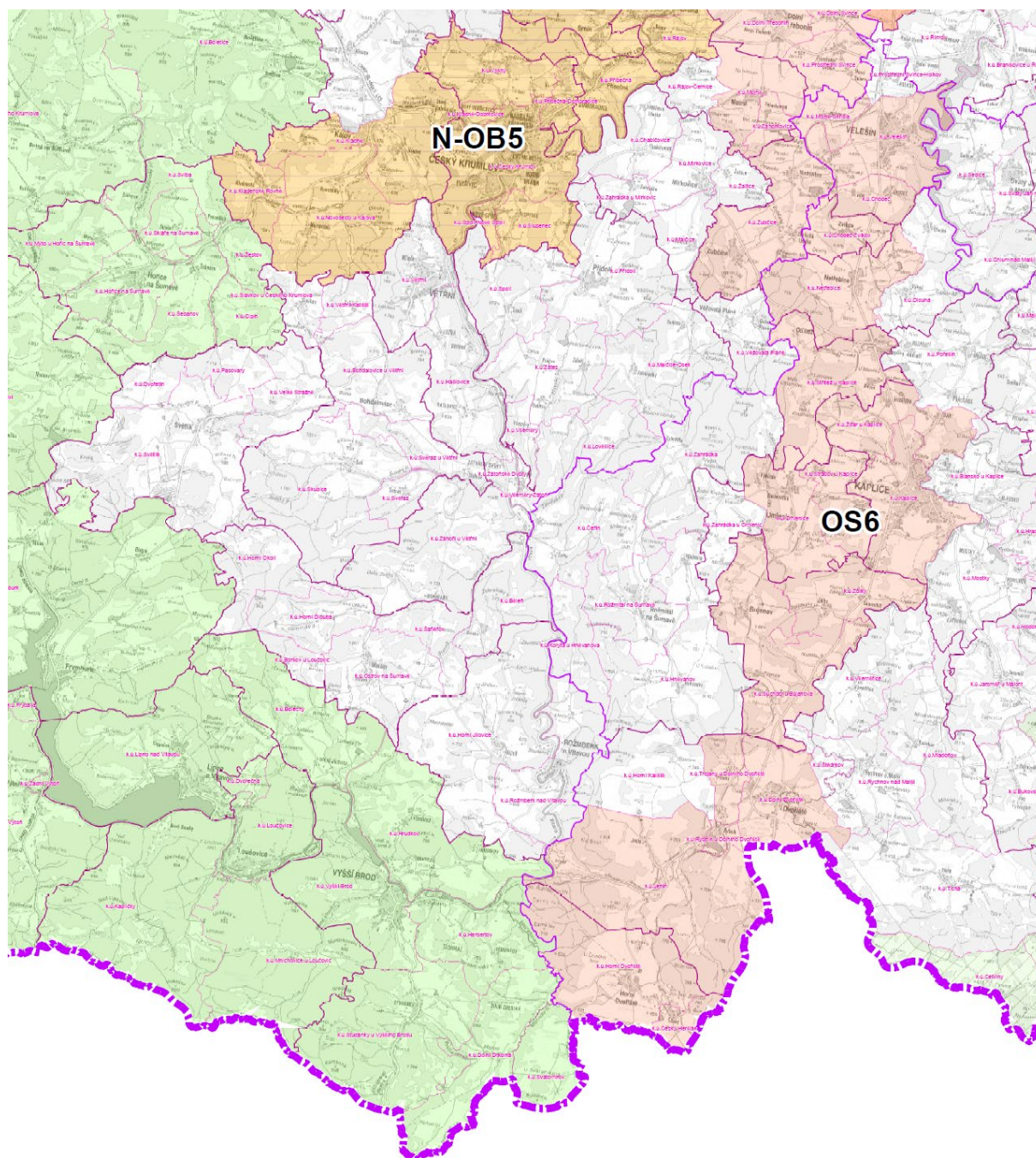
- [83] Vnější poptávka po bytech je generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce. Tedy lidmi, kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovištním centrům. O vnější poptávce po bytech v řadě případů rozhodují specifické faktory jako např. velký zaměstnavatel v území (viz např. Kvasiny, Mladá Boleslav, Kolín atp. – pozor, takto vyvolanou poptávku po bytech pro trvalé bydlení nelze zaměňovat s odpadem bytů z důvodu konverze na ubytovací zařízení vyhodnoceným v kap. předchozí). Míra uspokojení vnější poptávky je plně na zvážení politického vedení obce. V atraktivních obcích v zázemí velkých měst může být vnější poptávka setrvalá, nicméně to neznamená, že je nutné těmto podnětům plně vyhovět. V tomto kroku je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. urbanistický korektiv). V kap. 1.4 je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů. Základní struktura vyhodnocení vnější poptávky je tak navržena v následujících krocích: 1. dosavadní vývoj migrace = základní východisko pro výpočet poptávky po nových bytech ze strany migrantů do obce, 2. urbanistický korektiv = zohlednění faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury, faktoru dostupnosti veřejných infrastruktur a faktoru dostupnosti pracovištního centra. Výpočet vychází z analýzy dosavadního trendu migrace v posledních 15 letech. Analyzované období by mělo být dostatečně dlouhé, aby nebylo zkresleno momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých (tzv. Juglarových) ekonomických cyklů (recese vs. konjunktura), jejichž standardní délka je cca 7-11 let. Data o migraci lze získat z průběžné evidence ČSÚ: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → vlastní výběr → obyvatelstvo → přírůstek stěhování. Souhrnná hodnota přírůstku stěhování za posledních 15 let se následně vydělí očekávanou obsazeností bytů. Předpokládaná obsazenost bytů je předmětem výpočtu v rámci kroku B.1.2.2 výše. V obcích, ve kterých dochází k úbytku obyvatel stěhování, bude hodnota vnější poptávky záporná. I v těchto případech je nutné hodnotu vnější poptávky – byť zápornou – vypočítat. Všechna hodnota bude v závěrečném výpočtu využita pro korekci především potřeby vnitřní poptávky po bytech.
- [84] Prostá extrapolace dosavadního trendu v přírůstku obyvatel stěhování je zvolena jako výchozí hodnota z důvodu základní charakteristiky české územně plánovací a stavební praxe. Ta je definována podmínkami tržního hospodářství a více méně pasivním veřejným sektorem v agendě výstavby bytů. Obytná výstavba je tak prováděna v naprosté většině soukromými stavebníky či developery, přičemž tak záleží především na jejich rozhodnutí, kde budou obytnou výstavbu realizovat. Vzhledem k tomu, že nelze očekávat změnu těchto základních podmínek charakterizujících českou územně plánovací a stavební praxi ani v dohledné budoucnosti, prostá extrapolace dosavadního trendu je adekvátním východiskem. Důvody, které soukromé stavebníky vedly k výstavbě v určitých lokalitách a v určité intenzitě, budou ve většině obcí relevantní i do budoucna. Případné důvody pro odchýlení se od dosavadního trendu jsou předmětem urbanistického a politického korektivu, které jsou hodnoceny v navazujících krocích. Využití hodnoty přírůstku stěhování jako výchozí hodnoty je dáno celkovou metodou vyhodnocení. V něm se odděleně hodnotí vnitřní potřeba, vnitřní poptávka a vnější poptávka.

Využití např. dosavadního tempa výstavby bytů tak není možné, neboť může zahrnovat i uspokojování vnitřní potřeby a poptávky. Vychází nám tedy úbytek pro rok 2022: -3 osoby, budeme dále extrapolovat tento graf do uvažované doby aktuálnosti územního plánu, tj. 15 let dle metodiky, v roce 2035 se dostáváme na úbytek: -9 osob, což při uvažované obložnosti 2,8 obyvatel na byt v rodinném domě vychází na **-3,21 bytové jednotky**.



Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Přistěhovalí	14	3	7	18	-2	3	-4	-14	4	-7	-4	-12	5	-2	6	3	-2	5

- [85] Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury. Vyhodnocení tohoto faktoru je provedeno na základě jediného ukazatele, a to zařazením či nezařazením obce do rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje příslušného kraje. Obec tak bude zařazena do jedné ze dvou následujících kategorií: obec zařazená do rozvojové oblasti republikového významu zpřesněné v zásadách územního rozvoje kraje, popř. zařazená do rozvojové oblasti nadmístního významu vymezené v zásadách územního rozvoje kraje, obec nezařazená do žádné rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje kraje. Město Rožmberk nad Vltavou není zařazeno do žádné rozvojové oblasti vymezené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, viz obr. pod textem:



[86] Aplikaci tohoto korektivu je možné provést i pro specifické případy obcí, které představují dle zásad územního rozvoje významná centra osídlení, avšak nejsou zahrnuty do rozvojových oblastí. Přitom ovšem mohou být ohroženy odlivem obyvatel do okolních obcí disponujících dostatkem rozvojových ploch. Z pohledu racionální sídelní struktury není žádoucí, aby přirozená spádová centra ztrácela obyvatele na úkor své suburbie, je tak legitimní v tomto kroku provést korekci dosavadního trendu. Východiskem pro korekci by tak mělo být především tempo rozvoje okolních obcí, do kterých obyvatelé centra osídlení odcházejí. Složitější je následná úvaha, jakým způsobem tímto faktorem korigovat potřebu bytů vycházející z dosavadního salda migrace. Projektant územního plánu by měl

primárně vyjít z průměrného salda migrace v rozvojové oblasti. Saldo migrace v jednotlivých rozvojových oblastech je obsaženo v Příloze č. 1 tohoto metodického pokynu. Pro specifické případy měst, která ztrácí obyvatele na úkor své suburbie a zároveň nejsou v rozvojové oblasti, jsou v příloze uvedeny hodnoty i pro zbylou část území rozděleného dle správních obvodů ORP. Další zpřesnění tohoto korektivu musí být předmětem odborné urbanistické úvahy. Ke všem obcím zahrnutým do rozvojové oblasti totiž není možné přistupovat stejně, vždy je nutné posuzovat konkrétní podmínky každé obce v rozvojové oblasti. V rámci ní by měla být především vyhodnocena následující kritéria: konkrétní pozice obce v rozvojové oblasti a v její sídelní struktuře, kvalita dopravního napojení na ostatní sídelní centra rozvojové oblasti, faktor dostupnosti veřejných infrastruktur a pracovištního centra, který je předmětem následujících dvou kroků, které je třeba vyhodnotit u všech obcí (nikoliv pouze u obcí v rozvojových oblastech), tempo rozvoje nejbližších a velikostně srovnatelných obcí, jde-li o jádrové město rozvojové oblasti, tempo rozvoje obcí v jeho suburbánní zóně, principy udržitelného rozvoje racionální sídelní struktury rozvojové oblasti, dle kterých by rozvoj suburbie neměl ohrožovat pozici jádra rozvojové oblasti jakožto hlavního sídelního centra apod.

- [87] Primární využití jednoduché klasifikace faktoru polohy na obce uvnitř a vně rozvojové oblasti je odůvodněno, kromě snahy o snadnou aplikovatelnost tohoto metodického postupu, především snahou o posílení vazby mezi krajským a obecním územním plánováním. Vymezování rozvojových oblastí v ZÚR představuje základní nástroj k usměrnění racionální sídelní struktury v měřítku kraje. Městská centra rozvojových oblastí představují zpravidla nejvýznamnější pracovištní centra i centra občanského vybavení. V rámci usměrňování sídelní struktury je legitimní podporovat trendy, kdy je delší dojíždění mezi těmito centry a obytnými sídly tlumeno. Podpora obytné výstavby v těchto centrech či v jejich suburbánní zóně je jedním z nástrojů. Pro kvantifikaci faktoru polohy je tímto metodickým pokynem navrženo primární východisko v podobě analýzy salda migrace v jednotlivých rozvojových oblastech. Toto základní východisko by mělo být projektantem územního plánu následně upřesněno, neboť rozvojový potenciál jednotlivých obcí se může v rámci jedné rozvojové oblasti významně lišit. Zpravidla je také třeba zohlednit, že rozvoj suburbií nesmí představovat pro jádrové město rozvojové oblasti riziko. Aplikace tohoto korektivu tak může mnohdy vést i ke snížení dosavadního tempa rozvoje! Takovým případem budou typicky suburbánní obce, které se v minulosti rozvíjely příliš rychle a nekoordinovaně, bez ohledu na svoje postavení v sídelní struktuře rozvojové oblasti (co se týče kvality dopravního napojení na jádrové město, saturace veřejnou infrastrukturou apod.). Existují i další poklady, na základě kterých může urbanista vyhodnotit předpokládané tempo bytové výstavby v rozvojově atraktivních obcích. Např. Ouředníček a kol. (2018) definuje tzv. 3 zóny suburbanizace, které se z velké části kryjí s vymezenými rozvojovými oblastmi. Tempo výstavby v letech 2009 – 2016 bylo v těchto zónách následující: zóna 1: 10,7 bytů / 1 000 obyvatel/rok, zóna 2: 5,5 bytů / 1 000 obyvatel/rok, zóna 3: 3,2 bytů / 1 000 obyvatel/rok, celkem: 5,6 bytů / 1 000 obyvatel/rok, dle dat ČSÚ je přitom tempo výstavby v ČR v posledních 15 letech cca 3 byty/1000 obyvatel/rok. ZÚR vedle vymezování rozvojových oblastí taktéž mohou stanovit ještě podrobnější sídelní strukturu – typicky definovat různé kategorie center osídlení. Taktéž v případě obcí, které nejsou zahrnuty v rozvojových oblastech, ale přitom představují významná centra osídlení, může být žádoucí posílit jejich rozvojový potenciál urbanistickým korektivem, na základě kterého bude přiměřeně navýšena potřeba bytů vyplývající z vnější poptávky.

- [88] Urbanistický korektiv - faktor dostupnosti veřejných infrastruktur: Tento korektiv bude potřebu odvozenou z dosavadního salda migrace (B.1.3.1), případně korigovanou faktorem polohy (B.1.3.2), zvyšovat/snižovat na základě multikriteriální analýzy stavu a kapacity základních systémů veřejné infrastruktury v obci. Vyhodnocení se bude týkat 3 základních systémů veřejné infrastruktury, tak jak je pojem veřejné infrastruktury definován v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona (položka veřejných prostranství není zohledněna, neboť není z pohledu účelu tohoto metodického pokynu významná): dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Zcela zásadním a primárním zdrojem vyhodnocení stavu a kapacity těchto systémů jsou územně analytické podklady obcí / krajů. Dle jejich obsahu stanoveného vyhláškou č. 500/2006 Sb. by měl zpracovatel územního plánu najít potřebné podklady ke kvalitě a kapacitě těchto infrastruktur v následujících kapitolách ÚAP. Hodnocení stavu a kapacity veřejné infrastruktury obsažené v ÚAP bude zpřesněno na základě doplňujících průzkumů a rozborů / konzultací s vedením obce / konzultací s provozovateli technické infrastruktury. Zpřesnění hodnocení stavu a kapacity dopravní infrastruktury je třeba provést na základě standardního urbanistického posouzení pozice sídla v sídelní struktuře a kvality dopravní infrastruktury napojující toto sídlo na cíle dojížděky. Zpřesnění hodnocení stavu a kapacity technické infrastruktury je třeba provést na základě průzkumu jednotlivých systémů technické infrastruktury. Typickým limitem dalšího rozvoje mohou být naplněné kapacity systémů technické infrastruktury (velmi obvykle vodovodu či čistírny odpadních vod), pokud se navýšení jejich kapacity jeví v obci jako technicky či ekonomicky nereálné. Zpřesnění hodnocení stavu a kapacity občanského vybavení je třeba provést při zohlednění certifikované metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020). Tedy zohlednit (1) které typy zařízení občanského vybavení by měla obec o dané velikosti mít na svém území, (2) zda je kapacita stávajících zařízení občanského vybavení vzhledem k počtu obyvatel dostatečná, (3) zda jsou stávající zařízení občanského vybavení ve vhodné poloze vzhledem k jejich dostupnosti od obytných částí obce. Zpřesnění je nutno provést nejen ve vztahu k aktuálnímu stavu a kapacitě veřejné infrastruktury, ale i k plánům na její rozvoj. Korektiv může upravit potřebu bytů směrem nahoru i dolů. Při úpravě nahoru by nicméně nemělo dojít u obcí nacházejících se mimo rozvojové oblasti k překročení předpokládaného tempa výstavby bytů, které bylo v posledních 15 letech zaznamenáno v rozvojových oblastech (54 bytů / 1 000 obyvatel / 15 let). Takové překročení by odporovalo snaze o racionální usměrnění sídelní struktury prováděné právě vymezováním rozvojových oblastí v zásadách územního rozvoje. Proto se autor odůvodnění přiklání k tomuto výpočtu korektivu 54 bytů / 1 000 obyvatel / 15 let, pokud Město Rožmbek má k 1.1.2022 373 obyvatel, poměr $373/1000 = 0,373 \times 54 = \underline{20,142 \text{ bytů}}$.
- [89] Urbanistický korektiv - faktor dostupnosti pracovištního centra: Korektiv je z části proveden již v předchozím kroku, kdy je hodnocen stav dopravní infrastruktury. A to především té, která napojuje řešenou obec s jejím pracovištním centrem. V tomto kroku je vyhodnoceno, nakolik je pracovištní centrum a jeho spádový obvod saturováno nabídkou pracovních míst. Korekce může být provedena nahoru i dolů: je-li v pracovištním obvodu řešené obce zjištěna podprůměrná hodnota, korekce navyšující potřebu bytů je nepřipustná a mělo by být zváženo adekvátní snížení potřeby bytů. Tento postup může být odlišný pouze v případě, že se v pracovištním obvodu předpokládá umístění významného zaměstnavatele. Je-li v pracovištním obvodu řešené obce zjištěna nadprůměrná

hodnota, je možné provést korekci adekvátně navyšující potřebu bytů. Přílohou č. 2 tohoto metodického pokynu je tabulka obsahující data o pracovištní nasycenosti jednotlivých ORP a rozvojových oblastí (v příloze není uvedeno Město Rožmberk nad Vltavou, metodika je určena pro větší sídla, opět jen důkaz nesmyslnosti požadavku dotčeného orgánu). Na obce, které se nacházejí v rozvojové oblasti, se primárně vztahuje hodnota pracovištní nasycenosti této rozvojové oblasti. Na obce mimo rozvojové oblasti se vztahuje hodnota ORP. Tabulka je především impulzem k tomu, aby urbanista vyhodnotil podmínky pro ekonomické uplatnění obyvatel obce, pro které chce vymezit nové plochy pro bydlení. Jestliže je zjištěn významný deficit pracovních míst v předmětném pracovištním obvodu, přičemž z průzkumů a rozborů nevyplyvá, že by se měla tato situace (např. příchodem významného zaměstnavatele) výrazně změnit, je vhodné potřebu bytů pro vnější poptávku výrazně utlumit. Pracovištní nasycenost (kvantily) dle přílohy č. 2 metodického pokynu pro ORP Český Krumlov s výjimkou vlastního města Český Krumlov je 0,39-0,47.

Pracovní příležitosti vzhledem k počtu ekonomicky aktivních obyvatel (pracovištní nasycenost)

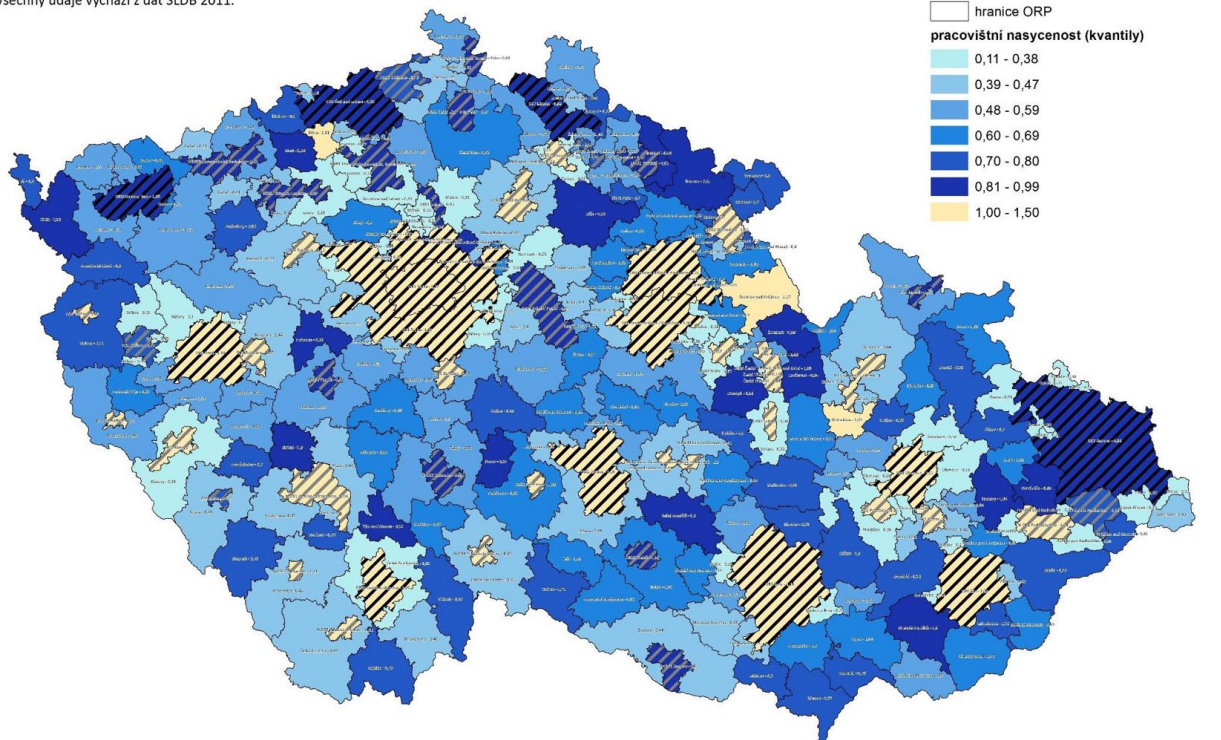
Způsob výpočtu:

OPM (obsazená pracovní místa) / EA (ekonomicky aktivní)

OPM se vypočte jako součet zaměstnaných osob bydlících v obci a dojíždějících za práci do obce snížený o počet osob za práci vyjíždějících.

EA je celkový počet ekonomicky aktivních obyvatel v obci.

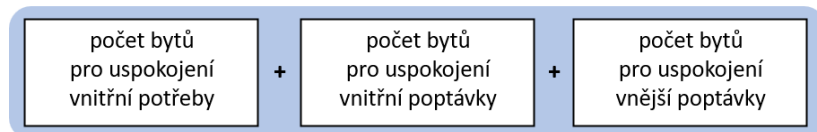
Všechny údaje vychází z dat SLDB 2011.



G.b.1.4. Výpočet celkové potřeby nových bytů

[90] Závěrečným krokem vyhodnocení potřeby nových bytů je sečtení všech tří hodnot, tedy:

výpočet celkové potřeby nových bytů



Počet bytu pro uspokojení vnitřní potřeby: 46

Počet bytů pro uspokojení vnitřní poptávky: 0

Počet bytů pro uspokojení vnější poptávky: -3,21 + urbanisticky korektor 20,142 bytů = 16,92 bytů

Celkový počet bytů pro Město Rožmberk nad Vltavou: 46 + 0 + 17 = 63 bytových jednotek

[91] Potřeba bytů pro uspokojení vnitřní potřeby či vnější poptávky může u stagnujících či depopulačních obcí vycházet záporně. Tyto záporné hodnoty je třeba do výsledného výpočtu taktéž zahrnout, aby se předešlo nekontrolovanému vybydlování stávajícího bytového fondu na úkor nové výstavby. Jak je vysvětleno výše v kap. B.1.2.3, je možné u takových obcí vnitřní poptávku o záporné hodnoty vnitřní potřeby a vnější poptávky nesnižovat (či snížit jen částečně). Takové – ryze politické – rozhodnutí může být odůvodněno snahou umožnit obyvatelům obce zlepšit svou kvalitu bydlení, když je stávající struktura bytového fondu v obci nevhodná (typicky přestěhovat se z bytu do rodinného domu). Toto rozhodnutí ale musí být provedeno souběžně s návrhem řešení (alespoň koncepčního charakteru), jakým způsobem přistoupí obec k řešení vybydlování stávajícího bytového fondu. V tomto kroku nastává první okamžik, kdy lze uplatnit zcela autonomní politický korektiv. Politické vedení obce se může zcela legitimně nad výslednou hodnotou zamyslet s tím, zda je opravdu ochotné ji akceptovat. Tedy zda je vedení obce ochotné připustit do budoucna takový rozvoj, jaký vyšel z vyhodnocení kroků popsaných výše. Není vhodné, aby územní plán neumožnil uspokojení ani vnitřní potřeby. Jak je podrobně popsáno výše, lidé mají právo žít tam, kde se narodili. Vnitřní potřeba směřuje k naplnění právě tohoto východiska. U vnitřní či vnější poptávky je nicméně zcela na politickém rozhodnutí obce, zda bude výsledné hodnoty akceptovat. Politickým rozhodnutím nemůže být potřeba zastavitelných ploch navýšena, ale bezpochyby může být snížena.

G.b.2. Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

V prvním kroku se vyhodnotí absolutní výpočtová kapacita území pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100 % využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch přestavby a zastavitelných ploch. Předpoklad 100 % využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však v české územně plánovací praxi nereálný, územní plán totiž nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro něž se územní plán pořizuje, skutečně využité. V následující kapitole B.2.2 je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití. Pro územní plán Rožmberk nad Vltavou platí, že návrh územního plánu stanovuje max. 72 parcel pro bydlení v rodinných domech, kdy se předpokládá, že každý rodinný dům bude mít 1 bytovou jednotku na plochách mimo plochy smíšené městské (SM.01 a SM.02), kde se předpokládají 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům městského charakteru. Výpočet je poté stanoven takto:

- 72 stavebních pozemků pro rodinné domy s předpokladem 1 bytové jednotky: 72 b.j.
- Celkem: 72 bytových jednotek

G.b.2.1. Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

- [92] Kapacita stabilizovaných ploch se skládá z těchto dílčích kapacit počtu bytů (vždy při zohlednění prostorové regulace stanovené v návrhu územního plánu): nezastavěné proluky ve stávající zástavbě (vymezené jako součást stabilizovaných ploch), zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch = dostavby/nástavby/přístavby stávající zástavby, vč. vestavby bytů do podkroví atp. Nejpresnější metodou zjištění kapacity nezastavěných proluk bývá standardní terénní průzkum území verifikovaný a kalibrovaný průzkumem nad leteckou mapou. Prolukou ve stávající zástavbě pro účely tohoto metodického pokynu jsou všechny doposud nezastavěné pozemky, popř. pozemky velkých zahrad anebo pozemky natolik plošně malé, že jsou v návrhu územního plánu zahrnuté do stabilizovaných ploch, a které jsou přitom vhodné k nové zástavbě pro stanovený účel. Potenciální kapacitu nezastavěné proluky ve stabilizované ploše je tak možné kvalifikovaně odhadnout dle charakteru a struktury okolní zástavby, resp. dle prostorové regulace stanovené v územním plánu pro plochu s rozdílným způsobem využití, již je proluka součástí. Plošně rozsáhlejší proluky vymezené v územním plánu explicitně jako plochy přestavby jsou předmětem hodnocení v kroku následujícím. Územní plán může také všechny nezastavěné proluky, bez ohledu na jejich plošnou výměru či režim současného užívání, vymezené explicitně jako plochy přestavby. V takovém případě se vyhodnocení kapacity nezastavěných proluk vůbec nepoužije. Zahuštění stávající zástavby se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou. Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity může být stávající počet domů, který se zjistí z otevřené databáze ČSÚ – SLDB 20114: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> → vlastní výběr → sčítání lidí, domů a bytů → počet domů. Stáří dat o počtu domů nepředstavuje žádný problém, nově postavené domy totiž zpravidla nevykazují žádný potenciál pro nástavby, přístavby, rekonstrukce či dokonce úplnou náhradu atp. Následně je třeba vyhodnotit, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby (např. je stanovená výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví), a kvalifikovaně odhadnout počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout. Zde jde opět o kvalifikovaný odhad, který musí provést projektant územního plánu na základě detailní znalosti zástavby území.
- [93] Výpočtová kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v územním plánu je dána následujícími faktory: plošná výměra, plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu. Výpočet kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj nových bytů vzhledem k jejich plošné výměře a stanovené prostorové a plošné regulaci je svébytnou odbornou činností, kterou provádí zpracovatel územního plánu standardně při zpracování územního plánu, a to primárně pro jiné účely (typicky ověření kapacit systémů technické infrastruktury či výpočet objemu generované dopravy) než pro účely vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vlastní metoda výpočtu kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj nových bytů proto s ohledem na výše uvedené není předmětem tohoto metodického pokynu. Nároky jednotlivých typů bytové zástavby na území lze odvodit například z publikace Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol., 2012,

s. 28-29) či z vysokoškolských učebnic zabývajících se typologií obytných staveb. Celková výpočtová kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem výpočtové kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby a výpočtové kapacity ploch změn.

G.b.2.2. Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

- [94] Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení. Tímto metodický pokynem je stanoven modelový postup stanovení míry pravděpodobnosti využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení. Tato míra pravděpodobnosti využití ploch pro výstavbu je odvislá od období, pro něž je územní plán pořizován (v tomto metodickém pokynu se pracuje s obvyklou dobou 15 let). Vyhodnocením proměnlivých faktorů ve vztahu k řešené obci a jednotlivým plochám pak pravděpodobnost využití ploch dále upřesňují. Vymezení plochy změny, tedy plochy přestavby (v rámci zastavěného území) anebo zastavitelné plochy (vně zastavěného území), v územním plánu neznámá automaticky, že tato plocha bude v horizontu, pro něž je územní plán pořizován (cca 15 let), skutečně plně využita. Územní plán totiž nemůže vynutit využití vymezené plochy změny, územní plán toliko vytváří podmínky pro možnost využití ploch pro stanovený účel a ve stanovené formě zástavby. Územní plán má přitom za úkol vytvořit takové podmínky, aby v období, pro něž pořizován, mohly být naplněny predikované potřeby rozvoje jednotlivých funkcí v území. Takový úkol by byl nesplnitelný, pokud by územní plán navrhoval vždy jen právě takové množství ploch, jejichž kapacita odpovídá zcela přesně predikované potřebě rozvoje dané funkce. V případě, že by se například ukázalo, že některá z ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj dané funkce je obtížně využitelná (například z důvodu složitých majetkoprávních vztahů), v území by nebylo vůbec možné predikovanou potřebu dané funkce v rozumném čase naplnit. V rámci tvorby územního plánu je s ohledem na výše uvedené nutné vždy zohlednit předpokládanou míru využití jednotlivých vymezených ploch změn a v případě předpokladu nižší míry využitelnosti některých ploch v územním plánu vytvořit adekvátní kapacitní rezervu právě pro případ, že některé plochy změny vymezené v územním plánu ve skutečnosti nebudou využité. Nižší míra pravděpodobnosti využití některých ploch změn je obvyklým důvodem pro návrh rezervy ploch pro rozvoj příslušné funkce. Vyhodnocení pravděpodobnosti využití ploch je stejně tak na místě i u ploch stabilizovaných. Taktéž u těchto ploch nelze předpokládat, že k využití proluk či k zahuštění dojde ve všech možných případech. Právě naopak – u předpokládaného zahuštění (tedy navyšování hladiny zástavby, budování přístaveb) je na místě pravděpodobnost výrazně snížit.
- [95] Řešenou obec je třeba na základě dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a na základě pozice obce ve struktuře osídlení klasifikovat dle její rozvojové atraktivity. Na základě analýzy tempa bytové výstavby v uplynulých 15 letech dle správního obvodu ORP a rozvojových oblastí byla pro účely tohoto metodického pokynu provedena následující

kategorizace obcí. Intervaly tempa bytové výstavby je přitom nutné brát jako směrné, urbanista musí vyhodnotit i další charakteristiky řešené obce zmíněné ve slovním popisu, včetně předpokládaného trendu rozvoje obce v příštích letech: obec velmi rozvojová (více než 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je velký zájem investorů o výstavbu bytů a kde lze tento zájem očekávat i v příštích letech (jedná se typicky o velká města či o města a obce v zázemí velkých měst) = nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 70%, obec mírně rozvojová (30 - 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je zájem o výstavbu bytů, avšak zájem není nijak veliký a často souvisí výhradně se zájmem o výstavbu z řad místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna = nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch **50%**, obec nerozvojová / stagnující (do 30 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec prakticky zcela bez zájmu investorů o výstavbu nových bytů, a to často včetně nezájmu z řad místních obyvatel (typicky se jedná o velmi malé venkovské obce či o obce v periferních polohách, mimo úzkou vazbu na významnější vyšší centra osídlení či na významné dopravní tahy) = nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 30%. **Město Rožmbek nad Vltavou je dle této metodiky „obec mírně rozvojová“ nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50%.**

- [96] V obecné rovině je míra pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn závislá na rozvojovém potenciálu dané obce, a to pro každou jednotlivou funkci v území. Typicky obce ležící v zázemí velkých měst a metropolí jsou velmi atraktivní pro rozvoj bydlení a plochy změn vymezené v územním plánu pro rozvoj bydlení se tam poměrně rychle plní novou výstavbou. Obce ležící u dálnic a významných silničních tahů bývají podobně velmi atraktivní pro průmyslovou výstavbu či pro výstavbu skladových areálů. Obce ležící v rekreačně a turisticky atraktivním území zase bývají atraktivní pro rozvoj ubytovacích a s nimi souvisejících služeb. Naopak v periferně umístěných oblastech, mimo zázemí významných měst a mimo významné dopravní tahy, bývá zájem o novou výstavbu velmi malý či minimální a většinou souvisí výhradně se stavební aktivitou místních obyvatel. Klasifikace obcí do tří typů dle dosavadního tempa rozvoje je třeba vnímat jako rámcovou, která poskytuje prostor pro případné zpřesnění na základě specifických podmínek. Je odvozena z analýzy tempa rozvoje v rámci celé ČR dle ORP a ROB a rozdělení těchto územních jednotek do čtyř přibližně stejně velkých kvantilů právě dle tempa výstavby v posledních 15 letech (střední dva kvantily jsou sloučeny do střední kategorie „obec mírně rozvojová“). Stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch není možné odvodit jakoukoliv zcela objektivní metodou. Např. vycházet z tempa využití ploch v platném územním plánu by bylo zavádějící, neboť by bylo zkruseno řešením tohoto územního plánu – měl-li tento územní plán nadhodnocenou výměru rozvojových ploch (jak bylo u územních plánů schválených v uplynulých 30 letech ostatně běžné), podíl skutečně využitých ploch nebo jejich částí bude spíše nižší. To ovšem není legitimní důvod pro to, aby byla potřeba ploch opět nadhodnocena. V tomto momentu stanoví tento metodický pokyn určitý standard. Standard, který představuje východisko pro strukturovanou veřejnou diskusi o konkrétním řešení daného územního plánu. Jak je popsáno v úvodní kapitole tohoto metodického pokynu, jedním z hlavních účelů vyhodnocení potřeby ploch je právě strukturování veřejné diskuse, která se během procesu pořízení územního plánu vede.
- [97] Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch – u proluk ve stabilizovaných plochách je nutné vyhodnotit pravděpodobnost jejich využití pro výstavbu na základě vyhodnocení dvou hlavních faktorů: rozvojová atraktivita obce (viz výše), typ proluky - pravděpodobnější využití je u těch pozemků (či částí pozemků), které nejsou aktivně využívány (pro

zahradu, sad apod.), ale jedná se spíše o proluky ležící ladem atp. Výchozí hodnota daná rozvojovou atraktivitou obce je tak korigována vlastností jednotlivých proluk (popř. lze provést agregované nastavení upravené pravděpodobnosti na základě odborného posouzení provedeného v rámci detailních průzkumů a rozborů území obce). U potenciálu zahuštění zástavby je třeba provést razantní korekci výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch. Bude obvyklé, že územní plán nastavenou regulací umožní intenzifikaci zástavby u mnoha zastavěných pozemků. Na základě průzkumů území je nicméně nutné vyhodnotit, jak budou tyto stavební akce v řešeném území časté. Jelikož se v tomto kroku pracuje s vysokou hodnotou počtu domů, ve kterých může k intenzifikaci dojít, pravděpodobnost tak bude nastavena na nízké jednotky procent. Určitým východiskem pro stanovení počtu bytů vzniklých ve stabilizovaném území může být oficiální statistika ČSÚ o druhu domů, ve kterých byly dokončeny nové byty. V roce 2019 vzniklo dle těchto statistik celkem 36 406 bytů, z toho jich 4 066 vzniklo změnou dokončených staveb (tedy typicky nástavbami, vestavbami, přístavbami). Podíl 10 - 13 % bytů vzniklých právě změnou stávajících staveb se uplatňuje dlouhodobě. Tento poměr nicméně nelze aplikovat paušálně. V sídlech s novější zástavbou lze očekávat změny staveb v menším poměru než v sídlech se zástavbou starší, míra možné intenzifikace se bude taktéž odvíjet od struktury zástavby, konkrétně především od poměru rodinných a bytových domů. Předpokládaný počet bytů vzniklých v rámci intenzifikace výstavby v obci s průměrným stářím zástavby, průměrným poměrem bytových a rodinných domů a průměrnou rozvojovou atraktivitou by tak odpovídal cca 10 % z předpokládaného celkového počtu nových bytů.

- [98] Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn - v tomto metodickém pokynu jsou pro účely stanovení míry pravděpodobnosti využití ploch změn stanoveny následující vlastnosti ploch změn, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití: geometrické vlastnosti plochy, zejména pak velikost plochy, posuzovaná s ohledem na využití, pro něž je plocha vymezená, technické vlastnosti plochy, kam spadá snadnost nebo naopak komplikovanost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (tj. zainvestovanost plochy) a dále vliv střetů plochy s limity využití území na využitelnost plochy pro stanovený účel, ekologické vlastnosti plochy, kam spadá případná přítomnost starých ekologických zátěží vyžadující sanaci či přítomnost původní zástavby, vyžadující demolici jako podmínky následného využití plochy pro stanovený účel, majetkoprávní vlastnosti plochy, tedy majetkoprávní rozdrobenost plochy. Míra pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vymezené v územním plánu závisí téměř vždy na konkrétních vlastnostech dané plochy změny, resp. celého souboru ploch. Lépe a snadněji bývají využitelné malé plochy, majetkově scelené nebo již dokonce majetkově připravené (rozparcelované) pro výstavbu pro stanovený účel. Podobně jsou snadněji využitelné plochy menší, jejichž využití je možné i jednotlivými drobnými investory a jejichž využití tak není závislé na finančně velké investici. Větší míru pravděpodobnosti využití lze také očekávat u ploch dobře připojitelných dopravně a na sítě technické infrastruktury. Specifickou kategorií jsou pak plochy typu brownfields, jejichž využití je zpravidla podmíněno kromě majetkového scelení také sanací starých ekologických zátěží či demolicí původní nevyhovující zástavby. Za použití výše popsaných kritérií je možné provést kvantifikaci pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn. Kvantifikace, tedy kvalifikovaný odhad míry pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vyjádřený v procentech [%], se provede ve dvou na sebe návazných krocích: bodové hodnocení každé plochy změny anebo souboru ploch změn dle

vybraných vlastností, stanovení míry pravděpodobnosti využití ploch změn, a to v závislosti na rozvojové atraktivitě obce, na jejímž území jsou plochy změny vymezené.

- [99] Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností je provedeno jednotlivě, či ve vztahu ke skupinám ploch (agregovaným dle polohy či vlastností). Jednotlivým plochám změn nebo souboru ploch změn se přiřadí příslušný počet pozitivních (+) a negativních (-) bodů dle tabulky níže. Bodové hodnocení provede zpracovatel územního plánu na základě znalosti území obce a na základě limitů využití území:

geometrické (G)	velikost plochy	malá plocha (v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti 1 pozemku nebo nízkých jednotek pozemků / velikost v řádu tisíců m ²)	+ 1
		středně velká plocha (v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti jednotek pozemků / velikost v řádu 1 ha)	- 1
		velká plocha (v případě zástavby rodinnými domy: velikost v řádu několika ha)	- 2
technické (T)	napojení na infrastrukturu (I)	plocha již úplně zainvestovaná, s vybudovanými komunikacemi a sítěmi technické infrastruktury / plocha přímo přiléhající ke stávající komunikaci, na kterou je možné pozemek připojit	+ 1
		plocha s možností přímého dopravního připojení ze stávajících komunikací a připojitelná na stávající síť, ale bez vybudovaných komunikací a sítí v rámci plochy	- 1
		plocha vyžadující vybudování dopravního připojení, připojení na síť i kompletní zainvestování celé plochy	- 2
	střet s limity využití území (L)	plocha bez zatížení limity využití území (bez nutnosti přeložek existujících sítí a bez nutnosti realizace jiných opatření)	+ 1
		plocha zatížená limity využití území (např. vyžadující dílčí přeložení existujících sítí mimo plochu)	- 1
		plocha velmi zatížená limity využití území (např. vyžadující přeložení více existujících sítí mimo plochu, vybudování protipovodňových opatření a obdobných složitých opatření podmiňujících využití plochy)	- 2
ekologické (E)	ekologické zátěže (E)	plocha bez ekologických zátěží	+ 1
		plocha s ekologickými zátěžemi vyžadujícími sanaci	- 1
	zástavba k asanaci (Z)	plocha bez původní zástavby / plocha asanovaná (plocha „vyčištěná“)	+ 1
		plocha vyžadující asanaci původní zástavby	- 1
majetkoprávní (M)	struktura majetkové držby (M)	plocha majetkově scelená anebo již vhodně rozparcelovaná pro stanovený účel	+ 1
		plocha majetkově fragmentovaná mezi několika vlastníky	- 1
		plocha s výrazně fragmentovanou majetkovou drůbou	- 2

- [100] Jednotlivé plochy nebo soubory ploch změn se následně seřadí podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší (tedy od ploch s nejvyšším bodovým ziskem po plochy s nejnižším bodovým ziskem) a stanoví se střední hodnota (medián) bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou, např. (střední hodnota je podbarvená modře):

Označení plochy	Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností						celkem
	geometrické (G)	technické (T)		ekologické (E)		majetkoprávní (M)	
	velikost plochy	napojení na infrastrukturu (I)	střet s limity využití území (L)	ekologické zátěže (E)	zástavba k asanaci (Z)	struktura majetkové držby (M)	
BV.01	-2	-2	+1	+1	+1	+1	0
BV.02	-1	-2	-1	+1	+1	+1	-1
BV.03	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.02	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.03	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.04	+1	+1	-2	-1	-1	+1	-1
SV.05	-1	+1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.06	+1	-1	-1	+1	+1	+1	+2
SV.07	+1	-1	+1	-1	-1	+1	0
SV.08	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.09	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.10	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.11	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3

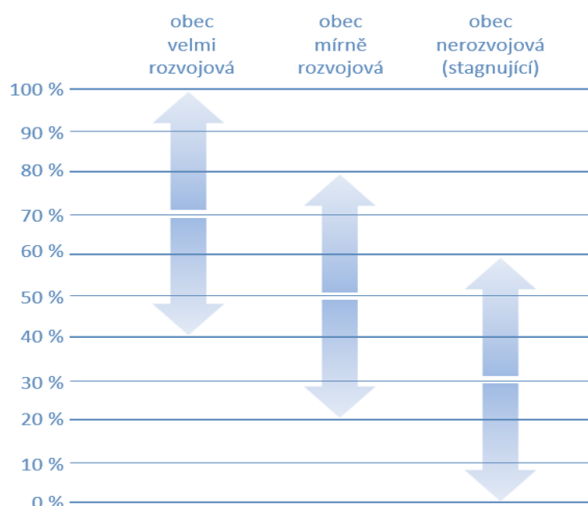
kde BI = bydlení individuální, BV = bydlení venkovské, SM = smíšené obytné městské, SV = smíšené obytné venkovské.

Označení plochy	Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností						celkem
	geometrické (G)	technické (T)		ekologické (E)		majetkoprávní (M)	
	velikost plochy	napojení na infrastrukturu (I)	střet s limity využití území (L)	ekologické zátěže (E)	zástavba k asanaci (Z)	struktura majetkové držby (M)	
BV.03	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.02	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.03	+1	-1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.05	-1	+1	+1	+1	+1	+1	+4
SV.08	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.09	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.10	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.11	+1	-2	+1	+1	+1	+1	+3
SV.06	+1	-1	-1	+1	+1	+1	+2
BV.01	-2	-2	+1	+1	+1	+1	0
SV.07	+1	-1	+1	-1	-1	+1	0
BV.02	-1	-2	-1	+1	+1	+1	-1
SV.04	+1	+1	-2	-1	-1	+1	-1

[101] Následně je u seřazené řady ploch změn stanovena míra pravděpodobnost jejich skutečného využití pro výstavbu, odvozená od rozvojové atraktivity obce. Střední hodnota bodového zisku jednotlivých ploch změn, resp. souborů ploch změn dle jejich vlastností se nastaví na hodnotu v procentech [%] podle rozvojové atraktivity obce dle následující tabulky. Nejvyššímu bodovému zisku se pak přidělí

hodnota o 30 % vyšší, než je střední hodnota. Nejnižšímu bodovému zisku se přidělí hodnota o 30 % nižší, než je střední hodnota. Všem plochám změn se pak přiřadí procentuální míra pravděpodobnosti skutečného využití lineární interpolací mezi střední a nevyšší hodnotou bodového zisku, resp. mezi střední a nejnižší hodnotou bodového zisku (viz schéma). Je třeba mít na paměti, že hodnocení pravděpodobnosti skutečného využití ploch provedené dle tohoto kroku je specifickou operací prováděnou za účelem vyhodnocení potřeby ploch. Tato operace nemůže nijak vstupovat do komplexního odůvodnění vymezení těchto ploch, do bilancování kapacit dopravní či technické infrastruktury apod. U nerozvojové obce, ve které je výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch nastavena na 30 %, budou u nejhůře hodnocených ploch vycházet pravděpodobnosti využití 0 %. To nicméně samo o sobě nemůže být použito jako argument zpochybňující samotné vymezení plochy.

<i>rozvojová atraktivita obce pro danou funkci</i>	<i>míra pravděpodobnosti využití střední hodnoty bodového zisku</i>
obec velmi rozvojová (mimořádný zájem investorů o výstavbu)	70 %
obec mírně rozvojová (zájem investorů o výstavbu)	50 %
obec nerozvojová / stagnující (bez investorské aktivity)	30 %



Označení plochy	Celkový počet bodů dle předchozího hodnocení	míra pravděpodobnosti využití střední hodnoty bodového zisku	
BV.03	+4	80%	Nejvyšší hodnota
SV.02	+4	80%	
SV.03	+4	80%	
SV.05	+4	80%	
SV.08	+3	70%	lineární interpolace
SV.09	+3	70%	
SV.10	+3	70%	
SV.11	+3	70%	
BI.02	+2	50%	střední hodnota
SV.06	+2	50%	
BV.01	0	30%	lineární interpolace
SV.07	0	30%	

BV.02	-1	20%	nejnižší hodnota
SV.04	-1	20%	

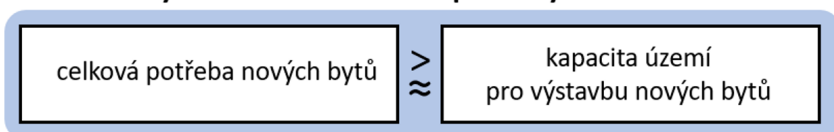
[102] Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení: Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj nových bytů vyhodnocená výše se na závěr sníží dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle této kapitoly. Do závěrečné bilance a aplikace politického korektivu dle následující kapitoly tak vstupuje kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj nových bytů snižená dle míry pravděpodobnosti skutečného využití.

Označení plochy	Název zastavitelné plochy	Celkový počet bodů hodnocení	Míra pravděpodobnosti využití	Max. počet parcel	Max. počet b.j.	Redukovaný počet b.j.
BI.01	Rožmberk – jih	4	80,00%	4	4	3,20
BI.02	Rožmberk – jih	2	50,00%	6	6	3,00
BV.01	Rožmberk – jihovýchod	0	30,00%	30	30	9,00
BV.02	Rožmberk – jihozápad	-1	20,00%	4	4	0,80
BV.03	Rožmberk – jihozápad	4	80,00%	3	3	2,40
SM.01	Rožmberk – západ I.	4	80,00%	5	10	8,00
SM.02	Rožmberk – západ II.	4	80,00%	4	8	6,40
SV.01	Rožmberk – jih	4	80,00%	4	4	3,20
SV.02	Pod Šibenicí I.	4	80,00%	1	1	0,80
SV.03	Pod Šibenicí II.	4	80,00%	1	1	0,80
SV.04	Pod Šibenicí - brownfield	-1	20,00%	20	20	4,00
SV.05	Přízeř – východ	4	80,00%	3	3	2,40
SV.06	Horní Jílovice – jihozápad	2	50,00%	3	3	1,50
SV.07	Horní Jílovice – brownfield	0	30,00%	3	3	0,90
SV.08	Horní Jílovice – východ	3	70,00%	1	1	0,70
SV.09	Horní Jílovice – východ	3	70,00%	1	1	0,70
SV.10	Horní Jílovice – střed	3	70,00%	1	1	0,70
SV.11	Horní Jílovice – sever	3	70,00%	1	1	0,70
Suma				95	104	49,20

G.c. Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu

[103] V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty vypočtené v rámci vyhodnocení celkové potřeby nových bytů a vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot. Vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent. V tomto kroku nastává druhý okamžik, kdy lze uplatnit zcela autonomní politický korektiv. Oproti politickému korektivu aplikovanému na konci výpočtu potřeby nových bytů (kap. B.1.4) má nyní politické vedení obce již k dispozici návrh územního plánu včetně vymezených zastavitelných ploch. Konkrétní řešení kvantifikované potřeby rozvoje bydlení v podobě vymezených ploch či nastavené plošné a prostorové regulace může být dalším impulsem, kdy se politické vedení může legitimně rozhodnout, že navržený plošný rozvoj obytné zástavby není ochotné podpořit. Opět platí zásada, že není vhodné, aby územní plán neumožnil uspokojení ani vnitřní potřeby bytů. Jak je podrobně popsáno výše, lidé mají právo žít tam, kde se narodili, a vnitřní potřeba bytů směřuje k naplnění právě tohoto principu. U ploch odpovídajících již vnitřní či vnější poptávce je nicméně zcela na politickém rozhodnutí obce, zda bude vymezení těchto ploch akceptovat (popř. zda bude akceptovat nastavenou intenzitu prostorové regulace). Na základě politického rozhodnutí obce tak může být provedena odchylka počtu nových bytů vypočteného v rámci vyhodnocení celkové potřeby nových bytů a v rámci vyhodnocení kapacity území. Tato odchylka může být nicméně provedena pouze v jednom směru – potřeba nových bytů nesmí být nižší než kapacita území, jinými slovy politickým korektivem nelze zvyšovat kapacitu území pro výstavbu nových bytů nad celkovou potřebu nových bytů.

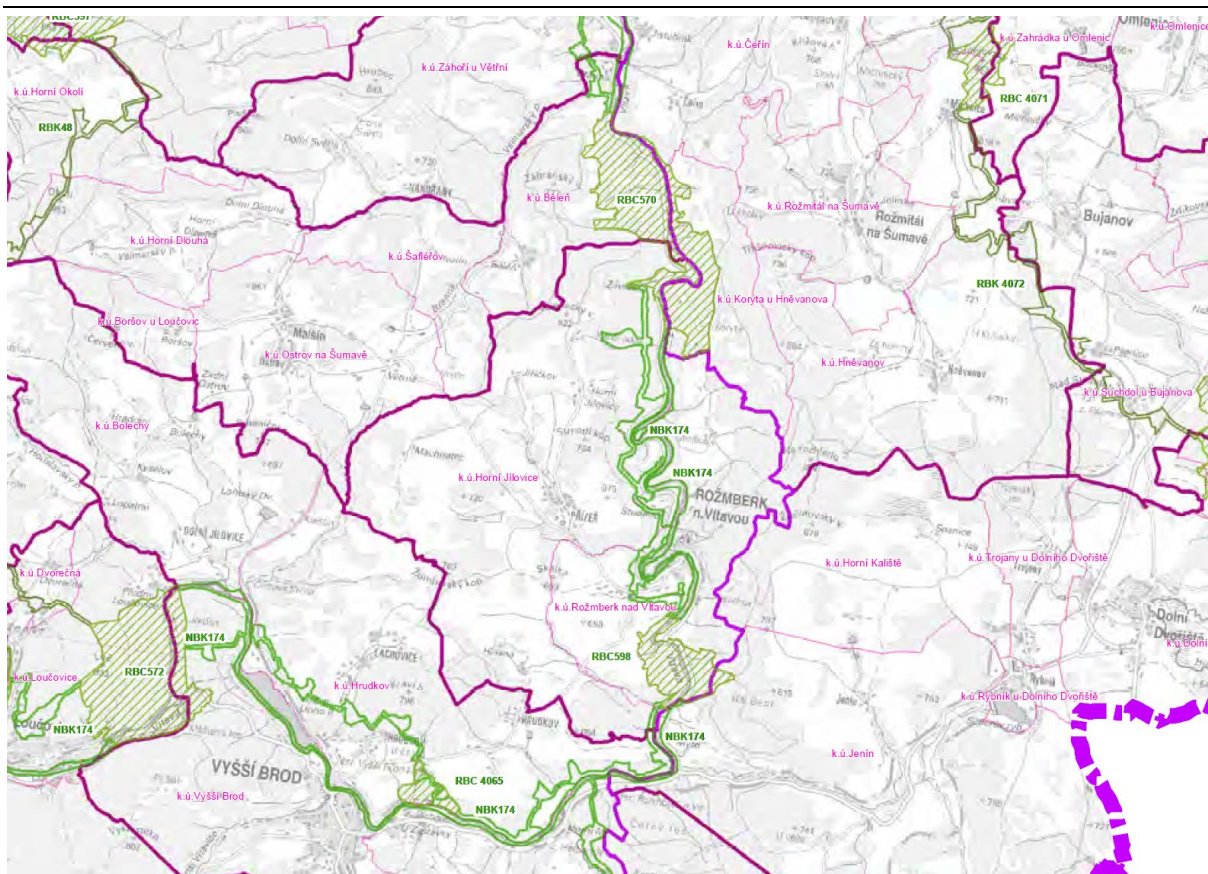
odchylka závěrečné bilance politickým korektivem



Celková potřeba nových bytů: 63 bytových jednotek (viz výpočet v odst. [99])

Celkový návrh redukováných bytových jednotek dle ÚP: 49,2 bytových jednotek (viz výpočet v odst. [111])

H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ



[104] Z hlediska koordinace využívání území v rámci širších vztahů v území návrh ÚP Kadov zachovává kontinuitu vymezení nadregionálního biokoridoru NBK174 Vltavská niva-Dívčí kámen, vymezení regionálních biocenter RBC570 Koryta, RBC 598 Mýto, návaznosti lokálních biokoridorů dle sousedních ÚP, vedení elektrické energie, vedení komunikací, vedení sdělovacích kabelů a směrů radioreléových paprsků.

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

[105] Požadavky schválení zadání byly bezu zbytku splněny.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

[106] V rámci řešení návrhu ÚP nebyly identifikovány záležitosti nadmístního významu, které by měly být nově vymezovány v ZÚR Jihočeského kraje.

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

K.a. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

K.a.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

[107] Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen "BPEJ"). Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení, kdy první číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (označeny kódy 0 - 9), druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78), čtvrtá číslice stanoví kombinaci svaživosti a expozice pozemku ke světovým stranám, pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

[108] Tabulka Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF:

Kód	Název zastavitelné plochy (blok)	Výměra plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	I.	II.	III.	IV.	V.	N.	Návrh rekultivace	Informace o závlahách	Informace o odvodnění	Stavby k ochraně před erozí	Informace dle § 3 odst. 1 písm. g)
BV.01	Rožmberk – jihovýchod	6,0454	6,0454	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	6,0454	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BV.02	Rožmberk – jihozápad	0,8804	0,8804	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,8804	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BV.03	Rožmberk – jihozápad	0,4588	0,4588	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4588	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.02	Pod Šibenicí I.	0,0913	0,0913	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0913	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.03	Pod Šibenicí II.	0,0544	0,0544	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0544	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.04	Pod Šibenicí - brownfield	3,7365	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.05	Přízeř – východ	0,8812	0,8812	0,6911	0,0000	0,0000	0,0000	0,1901	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,8812
SV.06	Horní Jílovce – jihozápad	0,2982	0,2982	0,0000	0,0000	0,2982	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.07	Horní Jílovce – brownfield	0,4450	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.08	Horní Jílovce – východ	0,0611	0,0611	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0611	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.09	Horní Jílovce – východ	0,0559	0,0559	0,0000	0,0000	0,0559	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.10	Horní Jílovce – střed	0,1623	0,1623	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1623	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SV.11	Horní Jílovce – jih	0,0980	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
OV.01	Rožmberk – jih, mateřská škola	0,1138	0,1138	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1138	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
OS.01	Hřiště Přízeř	0,3265	0,3265	0,3265	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3265

ÚZEMNÍ PLÁN ROŽMBERK NAD VLTAVOU

HS.01	Rožmberk – jihovýchod	0,1282	0,1282	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1282	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
HS.02	Horní Jílovice – západ	0,8144	0,8144	0,0000	0,0000	0,7798	0,0000	0,0346	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
HS.03	Horní Jílovice – východ	0,0494	0,0494	0,0000	0,0000	0,0206	0,0000	0,0288	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ZZ.02	Rožmberk – jihozápad	0,5054	0,5054	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5054	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ZZ.03	Rožmberk – jihovýchod	1,3419	1,3419	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,3419	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ZZ.04	Rožmberk – jih	1,1497	1,1497	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,1497	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D1	Cyklostezka Rožmberk nad Vltavou	2,3460	0,5973	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,3460	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
		20,0438	14,0156	1,0176	0,0000	1,1545	0,0000	13,5922	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

[109] Celkový zábor ZPF činí **14,0156 ha**, kdy toto číslo již zcela adekvátně reaguje na umístění správního území Města Rožmberk nad Vltavou do atraktivního prostoru při mezinárodní silnici I/3, budoucí D3 spojující Prahu - Tábor - České Budějovice - Linec. Zábor v I. třídě ochrany ve výši 1,0176 ha, je 100% převzat z dnes platného a účinného územního plánu Rožmberk nad Vltavou, lze zde tedy aplikovat ust. § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF. Poměrně velkou část záboru ZPF způsobuje návrh krajského projektu cyklostezky podél Vltavy. Metodicky je sporné, jak takto, doposud neurčitý dopravní záměr, který není vymezen koridorem, ale pouze linií, počítat z hlediska návrhu vynětí z půdního fondu. Dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU“, sice je označováno jako neaktuální, ale nic vhodnějšího není, se postupuje podle části „5. Příklad výpočtu záboru koridoru“. V tomto případě je celková délka cyklostezky ve správním území Města Rožmberk nad Vltavou 7 723m, cyklostezka je dělena do 10 úseků, podle toho, zda je vedena po stávající komunikaci nebo ve volné krajině, a pokud ve volné krajině, zda se bude jednat o zábor ZPF nebo PUPFL, z toho zábor půdního fondu vyžadují tříd úseky (987 m, 559 m a 445 m = 1 991 m cyklostezky, při uvažované šíři tělesa cyklostezky 3m vychází $1\,991\text{ m} \times 3\text{ m} = 5\,973\text{ m}^2 = 0,5973\text{ ha}$. Cyklostezka je vedena v drtivé většině po břehu Vltavy na půdách s V. třídou ochrany ZPF. Změna po společném projednání se týká severní části cyklostezky, kdy nově je vedena namísto po stávající komunikaci a v lesoplní krajině lesním porostem a dochází zde tedy ke snížení návrhu záborů ZPF na úkor nově navrhovaného záboru PUPFL.

[110] Klimatický region v řešeném území:

Kód regionu	8
Symbol KR	MCH
Charakteristika regionu	mírně chladný, vlhký
Suma teplot nad 10°C	2000 – 2200
Průměrná roční teplota	5-6 °C
Průměrný roční úhrn srážek	700 - 800 mm/rok
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	0-5
Vláhová jistota	nad 10

[111] Třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; příloha metodického pokynu ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96):

- do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu,
- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné

- do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuální výstavbu,
- do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu,
- do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

K.a.2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

[112] Dle předaných ÚAP obcí ORP Český Krumlov byly v dotčených lokalitách uskutečňovány poměrně rozsáhlé investice do půdy, a to jak do plošného odvodnění pozemků, tak do liniových melioračních staveb tak, jak je zakresleno ve výkres č. 8. Nicméně návrhy nových zastavitelných ploch nezasahují do meliorovaných ploch.

K.a.3. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

[113] ÚP respektuje stávající areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby, a dokonce navrhuje v jednom případě rozšíření. Lze tedy vyloučit porušení.

K.a.4. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

[114] Uspořádání zemědělského půdního fondu v území je patrné z výkresu č. 8 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ provedeném v měřítku 1: 5 000, který je nedílnou součástí grafické části odůvodnění tohoto územního plánu. Z výkresu je patrné jak rozdělení zemědělského půdního fondu do jednotlivých BPEJ, tak třídy ochrany ZPF. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny jsou promítnuty do Hlavního výkresu, jedná se zejména o vymezení mnoha nových ploch přírodních, které zvyšují koeficient ekologické stability krajiny a retenční schopnost území. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části ÚP. Projektantovi nebyly předány žádné informace o probíhajícím nebo dokonce proběhnuvších pozemkových úpravách.

K.a.5. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

[115] Důvodem pro zábor u jednotlivých lokalit jsou uvedeny v následující tabulce:

Kód	Název zastavitelné plochy	Odůvodnění
-----	---------------------------	------------

BV.01	Rožmberk – jihovýchod	Jedná se o největší rozvojovou lokalitu pro bydlení, která byla převzata z již dnes platného územního plánu, kde byla označena kódy 28, 29. Plocha představuje po zainvestování možnost bydlení v relativně čistém a nedotčeném prostředí s krásnou polohou na svahu na řekou Vltavou. Plocha je zároveň umístěna tak, aby její zástavba nenarušoval dálkové pohledy z hradu Rožmberk. Je určena max. pro 30 stavebních pozemků a musí být prostřednictvím kanalizace a vodovodu vedeného podél silnice II/160 napojena na centrální veřejný systém zásobování pitnou vodou a odkanalizování.
BV.02	Rožmberk – jihozápad	Jedná se o druhou největší rozvojovou plochou pro čisté bydlení venkovského charakteru, rovněž převzatou z dnes platného a účinného územního plánu, kde je lokalita vymezena pod kódem 30 jako plocha. Plocha je určena pouze pro 4 nadstandardně velké stavební parcely, jedná se o exkluzivní prostor nad meandrem Vltavy a měl by být využit pro zástavbu vyššího standardu. Pozemek je doplněn návrhem sadu severně od něho (s kódem ZZ.02). Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou.
BV.03	Rožmberk – jihozápad	Jedná se o nejmenší lokalitu čisté pro venkovské bydlení, je vymezován nad rámec stávajícího územního plánu. Plocha je určena pro max. 3 stavební pozemky. Plocha navazuje na stávající plochy pro individuální rekreační zástavbu. I tato plocha nabízí exkluzivní polohu nad meandrem řeky Vltavy a měla by být využita pro zástavbu vyššího standardu. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou.
BO.01	Rožmberk – jih	Plocha je navržena na jižním okraji Města Rožmberk nad Vltavou jako náhrada za již zastavěnou plochu západně přes ulici, které byla vymezena stávajícím územním plánem jako plocha s kódem 24 a byla do dnešního dne 100% využita pro výstavbu rodinných domů, čímž potvrdila zájem o výstavbu v této lokalitě. Jednostranné obestavění místní komunikace je urbanisticky nevhodné, proto je zde doplněn i návrh zástavby na straně východní směrem k toku Vltavy. Je zde nutné řešit problémy z hlediska povodňové situace. Plocha je nicméně vymezena mimo NRBK a mimo aktivní inundaci. Vhodnými protipovodňovými opatřeními a vhodnou dispozicí staveb (např. bez podsklepení) je možné za přijatelných stavebně-technických opatření využít pro výstavbu i tuto plochu. Aby byla zachována dispozice stavebních pozemků na druhé straně komunikace, je výstavba v této lokalitě omezena na max. 6 stavebních pozemků. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
BI.01	Rožmberk – jih	Plocha je vymezena nad rámec dnešního územního plánu na základě požadavků uplatněných během projednávání zadání. Plocha je určena pro max. 4 nové stavební pozemky. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou. Plocha je odcloněna od stávajícího hřbitova pásem zahrad s kódem ZZ.01. Tento pás zahrad je vymezen jako zastavitelná plocha, bude zde umožněno oplocení i drobné stavby typické pro zahrady (letní

		kuchyně, bazény apod.) ale možnosti situovat rodinné domy v blízkosti hřbitovní zdi.
Bl.02	Rožmberk – jih	Plocha je plocha vymezena nad rámec dnešního územního plánu, který zde navrhuje pouze plochu veřejného prostranství – veřejné zeleně. Což je dle názoru projektanta škoda, plocha je dobře dopravně napojitelná ze stávající městské komunikace a byla by škoda a urbanistická neefektivita, kdyby tato ulice zůstala obestavěna jen ze své severní strany. Je zde nutné věnovat mimořádnou pozornost ochraně krajinného rázu a to i v tomto městském prostředí, lokalita je součástí městské památkové zóny a zasahuje do ochranného pásma NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou. Je zde požadavek na centrální zásobování pitnou vodou a napojení na ČOV Rožmberk na Vltavou. Vzhledem k umístění na hranici zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou se jedná ve smyslu stavebního zákona ve své severní polovině o přestavbovou plochu, v jižní polovině jde potom již o novou zastavitelnou plochu. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
SV.01	Rožmberk – jih	Dvě malé plochy vždy pro 2 a 2 stavební pozemky. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plochy dávají možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě dále od centra města. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
SV.02	Pod Šibení I.	Malá plocha právě pro 1 stavební parcelu. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plocha dává možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě dále od centra města.
SV.03	Pod Šibení II.	Malá plocha právě pro 1 stavební parcelu. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plocha dává možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě dále od centra města.
SV.04	Pod Šibení - brownfield	Bez nároků na zábor ZPF.
SV.05	Přízeř – východ	Plocha navržena v souladu s dnes platným a účinným územním plánem, kde je také navržena pod kódem 12 s využitím pro plochu smíšenou obytnou. Toto stávající návrh nového územního plánu bez věcné změny přebírá a jednoznačně podporuje myšlenku možné výstavby na východním okraji sídla Přízeř. Lokalita je z větší části na zemědělské půdě se stanovenou I. TO a bez aplikace ust. § 4 odst. 4 zákona 334/1992 Sb., tj. bez převzetí z platné ÚPD bez změny jejich určení, by nebylo možné tyto plochy do nového ÚP vymezit.
SV.06	Horní Jílovice – jihozápad	Malá plocha právě pro 3 stavební parcely. Plocha je navržena nad rámec dnes platného účinného plánu jako reakce na požadavky občanů zapracované do zadání nového ÚP. Plocha dává možnost realizovat výstavbu v atraktivní lokalitě v krásné přírodě uprostřed krásného krajinného prostředí s dalekými výhledy. Bylo požadavkem zadání.

SV.07	Horní Jílovice – brownfield	Bez nároků na zábor ZPF.
SV.08	Horní Jílovice – východ	Navržena lokalita pro právě 1 stavební pozemek pro bydlení majitele a provozovatele farmy navržené na sousední ploše HS.03. Požadavek byl uplatněn během zadání nového územního plánu. Velmi atraktivní prostor nad Horními Jílovicemi. Vzhledem k rozdrobenému charakteru stávající zástavby v Horních Jílovicích lze připustit vznik dalších 3 oddělených zrn zástavby (SV.8, SV.9, SV.10) ale bez toho, aby nová výstavba kobercově srostla do sebe a navázala se na stávající intravilán sídla. Tím by došlo k narušení stávající urbanistické struktury celého sídla Horní Jílovice.
SV.09	Horní Jílovice – východ	Navržena lokalita pro právě 1 stavební pozemek východně od sídla Horní Jílovice pod horizontem přilehlého terénního zlomu. Požadavek byl uplatněn během zadání nového územního plánu. Velmi atraktivní prostor nad Horními Jílovicemi. Vzhledem k rozdrobenému charakteru stávající zástavby v Horních Jílovicích lze připustit vznik dalších 3 oddělených zrn zástavby (SV.8, SV.9, SV.10) ale bez toho, aby nová výstavba kobercově srostla do sebe a navázala se na stávající intravilán sídla. Tím by došlo k narušení stávající urbanistické struktury celého sídla Horní Jílovice.
SV.10	Horní Jílovice – střed	Navržena lokalita pro právě 1 stavební pozemek v centrální části sídla Horní Jílovice. Požadavek byl uplatněn ještě před zahájením projednání návrhu zadání nového územního plánu. Velmi atraktivní prostor v centrální části mezi západní částí sídla Horní Jílovice a velkou hmotou statku východně od těžiště sídla. Vzhledem k rozdrobenému charakteru stávající zástavby v Horních Jílovicích lze připustit vznik dalších 3 oddělených zrn zástavby (SV.8, SV.9, SV.10) ale bez toho, aby nová výstavba kobercově srostla do sebe a navázala se na stávající intravilán sídla. Tím by došlo k narušení stávající urbanistické struktury celého sídla Horní Jílovice.
SV.11	Horní Jílovice – sever	Plocha byla doplněna po společném projednání návrhu územního plánu na základě vypořádání připomínky č. 03 společnosti BIO TOP s.r.o. uplatněné dne 30.7.2021. Pořizovatel a určený zastupitel uložili projektantovi vyhovět této připomínce a v horní části p.p.č. 391/1 vymezit 1 stavební pozemek ve funkčním využití „SV“ o výměře cca 1200 m ² . Zbýlá část pozemku zůstane součástí ZPF, pozemek je v KN zapsán jako trvalý travní porost. Zodpovědný projektant se s tímto vypořádáním plně ztotožnil a vymezil plochu v severní části pozemku mimo stávající vzrostlé stromy tvořící pozitivní dominantu celého prostoru návsi Horních Jílovic tak, aby toto stromořadí zůstalo ochráněno a zachováno. Plocha je situována na V. třídě ochrany ZPF o výměře cca 0,12 ha a zábořem nedojde k narušení celistvosti zemědělsky obhospodařované zemědělské půdy. Navíc, V. TO ZPF jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených

		ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.
SM.01	Rožmberk – západ I.	Plocha vymezená na půdorysu stávajícího územního plánu, který ji řadí do zastavěného území, ale ponechává jako zahrady dle KN. Nový územní plán považuje využití pro zahrady v těsném sousedství centra města a vybudované komunikace za neúčelné a až trochu plýtvavé z hlediska vysokého potenciálu této plochy, a proto navrhuje využití pro zástavbu ulicového charakteru městského typu. Domy by měly být průčelím orientovány jižně do nové komunikace na p.p.č. 1095/3 a je pro ně stanovena podmínka uliční čáry podél této komunikace. Lokalita by měla být řešena územní studií tak, aby byl v souladu se zájmy Města Rožmberk nad Vltavou a zájmy ochrany NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou zachován jednotný urbanistický charakter budoucí výstavby, tj. hmoty domů odpovídající stávající zástavbě a jejich městský, uliční charakter. Vzhledem k umístění v rámci zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou se jedná ve smyslu stavebního zákona o přestavbovou plochu. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
SM.02	Rožmberk – západ II.	Plocha vymezená na půdorysu stávajícího územního plánu, který ji řadí do zastavěného území, ale ponechává jako zahrady dle KN. Nový územní plán považuje využití pro zahrady v těsném sousedství centra města a vybudované komunikace za neúčelné a až trochu plýtvavé z hlediska vysokého potenciálu této plochy, a proto navrhuje využití pro zástavbu ulicového charakteru městského typu. Domy by měly být průčelím orientovány severně do nové komunikace na p.p.č. 1095/3 a je pro ně stanovena podmínka uliční čáry podél této komunikace. Zahrady a sady budou mít na jižní straně ve svahu na lokalitě ZZ.02. Lokalita by měla být řešena územní studií tak, aby byl v souladu se zájmy Města Rožmberk nad Vltavou a zájmy ochrany NKP Hrad Rožmberk nad Vltavou zachován jednotný urbanistický charakter budoucí výstavby, tj. hmoty domů odpovídající stávající zástavbě a jejich městský, uliční charakter. Je zde stanovena velmi vysoká míra zastavitelnosti, protože pozemek je poměrně úzký (16m) a zelené plochy budou převážně situovány na sousední ploše zahrad a sadů ZZ.02. Tato plocha zůstane neoplocená a bude mít charakter komunitního sadu či zahrady, s využitím pro ovocné stromy autochtonního charakteru. Vzhledem k umístění v rámci zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou se jedná ve smyslu stavebního zákona o přestavbovou plochu kromě úzkého pásu na jihovýchodním okraji, který je již zastavitelnou plochou. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
OV.01	Rožmberk – jih, mateřská škola	Plocha občanské vybavenosti pro mateřskou školu byla vložena do návrhu územního plánu po společném projednání na základě vypořádání připomínky Spolku Zdravá krajina jižních Čech uplatněné dne 29.7.2021, kdy pořizovatel a určený zastupitel se rozhodli

		požadavku vyhovět, plocha původně určené pro všeobecné bydlení BO.01 byla transformována na plochu pro občanskou vybavenost ve své jižní cca 1/3, zbylá část byla ponechána jako plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy za účelem ochrany a zachování stávajících vzrostlých listnatých stromů na dotčených pozemcích. Plocha je situována na V. třídě ochrany ZPF o výměře cca 0,40 ha a zábořem nedojde k narušení celistvosti zemědělsky obhospodařované zemědělské půdy. Navíc, V. TO ZPF jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.
OL.01	Lázně U meandru	Nová plocha vymezená na základě požadavku uplatněného do zadání pro „sluneční lázně, obecně pro občanskou vybavenost lázeňského charakteru na atraktivní louce sevřené z jedné strany meandrem řeky Vltavy a z druhé dnešní silnicí II/160, tudíž plocha dobře dopravně přístupná a již nyní vybudovanými sjezdy ze silnice II. třídy. Přes silnici je dnes Židovský hřbitov. Plocha je dopravně obsloužena návrhem nové účelové komunikace DS.01. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
OS.01	Hřiště Přízeř	Plocha pro víceúčelové hřiště na západním okraji sídla Přízeř je převzata z dnes platného a účinného územního plánu. Plocha by měla sloužit pro sportovně-rekreační vyžití obyvatel tohoto sídla, kde plocha s takovouto funkcí doposud chybí.
HS.01	Rožmberk – jihovýchod	Plocha byla vložena do návrhu územního plánu na základě požadavku v zadání. Žadatelé požadovali, aby bylo možné na tomto pozemku vystavět hospodářskou budovu, která bude sloužit jako zázemí pro chov kamerunských ovcí, který je na pozemku již několik let provozován. Proto bylo vymezeno jako plocha smíšená výrobní – výroby a služeb s možností i prodeje lokálních výrobků z tohoto chovu. I zde je velikost objektu omezena na max. 250 m2 a pouze 1 objekt.
HS.02	Horní Jílovice – západ	Plocha byla vložena do návrhu územního plánu na základě požadavku v zadání. Žadatelé požadovali, aby bylo možné na tomto pozemku budoucnu realizovat malý rodinný penzion doplněný minifarmou. Byla zde tedy vymezena plocha smíšená výrobní – výroby a služeb s možností umístění stavby malého rodinného penzionu doplněného minifarmou a to v návaznosti na již zastavěné území o výměře do 250 m2 pro každý z objektů. Zbylá část pozemku zůstane zachována jako zemědělská plocha – trvale travní porost ve volné krajině, ale bude výslovně připuštěno oplocení tohoto pozemku např. formou ohradníku a budou připuštěny vodní prvky. Plocha je doplněna podmínkou pořízení a zpracování územní studie, která konkretizuje umístění objektů penzionu a farmy a vodních ploch.
HS.03	Horní Jílovice – východ	Plocha byla vymezena na základě požadavku uplatněného do návrhu zadání, kdy bylo požadováno změnit stávající trvale travní porost na

		plochu určenou k zemědělství s přípustnými podmínkami pro bydlení správců a obsluhy. V dolní části pozemku na jeho západním okraji proto byla vymezena plocha pro zemědělství s možností výjimečného připuštění domů majitele nebo vyty správců bude umístěna v dolní části pozemku na jeho západním okraji o výměře do 250 m² (staveb, celý pozemek má cca 500 m² a je zde stanovena 50% zastavitelnost). Zbýlá část pozemku zůstane zachována jako zemědělská plocha – trvale travní porost ve volné krajině, ale je zde výslovně připuštěno oplocení tohoto pozemku např. formou ohradníku pro pastevecký chov dobytka, obcí, apod.
ZZ.01	Rožmberk – U hřbitova	Nová zastavitelná plocha ale určená pouze pro soukromé zahrady oddělující nově vymezenou lokalitu Bl.01 pro individuální bydlení od stávajícího hřbitova. Má izolační a ochrannou funkci. Plochu je možné oplocit a využívat jak soukromé zahrady pro stavební pozemky na ploše Bl.01, nicméně s ohledem na pietní charakter sousedního prostoru hřbitova zde nebudou povolována žádná výstavba s výjimkou staveb charakteristických pro soukromé zahrady (např. sklad nářadí, sklad ovoce, skleník, udírna, apod.), vždy ale jen do 25 m² půdorysné plocha a z přírodních materiálů, převážně dřevěné. Plocha byla vypuštěna na základě vypořádání uplatněných připomínek po společném projednání návrhu územního plánu na základě pokynu pořizovatele ze dne 7.3.2022.
ZZ.02	Rožmberk – jihozápad	Komunitní zahrada a sad na jihozápadním okraji Města Rožmberk nad Vltavou tvořící vnitřek budoucí nové čtvrti v tomto segmentu města. Zelený prostor pro plochu zejména SM.02, která by měla mít městský uliční charakter podél stávající komunikace na p.p.č. 1095/3. V optimálním případě ovocný sad s lokálními dřevinami (jabloně, hrušně, apod). Bez možnosti oplocení, měl by sloužit všem obyvatelům nových lokalit SM.01, SM.02, BV.02, případně BV.03. Z urbanistických a krajinných důvodů by měl rozdělovat velkou plochu zástavby v této části města do menších celků i z hlediska možných pohledů s protějších svahů nebo z prostoru Hradu Rožmberk nad Vltavou.
ZZ.03	Rožmberk – jihovýchod	Pás soukromých zahrad oddělujících v šíři 25m plochy pro výstavbu venkovského bydlení BV.01 od hranice lesa. Jde o naplnění požadavků orgánu SSL, aby ve vzdálenosti do 25m územní plán ani nenaznačoval možnost realizovat hlavní stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání, apod.) ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesního pozemku. Je řešeno i obecně v rámci stanovených podmínek v rámci koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot v bodu [4] výrokové části územního plánu.
ZZ.04	Rožmberk – jih	Plocha samostatně vymezených soukromých zahrádek jižně od zastavěného území Města Rožmberk nad Vltavou pod hřištěm, požadavek ze zadání, navazuje na stávající územní plán, který zde vymezoval dokonce zastavitelnou plochu s kódem 27 pro veřejnou rekreaci, veřejné tábořiště, návrh nového územního plánu považuje za vhodnější zde lokalizovat pouze plochu zeleně, zahrádek, s velmi výrazným omezením zástavby jen na 5% a na stavby pro zahradnické a sadovnické využití – přízemní, z přírodních materiálů, převážně dřevěné, do 25 m² (sklad nářadí, sklad ovoce, skleník, udírna, apod.)

K.b. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

- [116] Zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa jsou navrženy pouze pro zábor cyklostezky D.01 a to v rozsahu 3 úseků o délkách 575 m, 1439 m a 527 m, tj. dohromady 2 541 m^b, při předpokládané šířce cyklostezky 3m se jedná o navrhovaný zábor PUPFL ve výši $2\,541\text{ m}^b \times 3\text{ m} = 762,3\text{ m}^2 = \underline{\underline{0.0762\text{ ha}}}$.

L. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

[117] Během veřejného jednání o návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou podle ust. § 52 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené námitky:

Číslo / autor námitky / datum podání Stručný popis obsahu připomínky	Návrh na rozhodnutí (VYHOVĚT / NEVYHOVĚT) Odůvodnění
1 / Jméno, příjmení / datum podání Bude doplněno pořizovatelem	VYHOVĚT / NEVYHOVĚT Bude doplněno pořizovatelem

M. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

[118] Během společného projednání návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou podle ust. § 50 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky:

Číslo / autor / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
01 / DJ reality s.r.o. / 21.6.2021 Vážený pane starosto, tímto se na Vás obracím v právním zastoupení spol. DJ reality s.r.o., IČ: 024 11 181, se sídlem B. Němcové 1692/38, 370 01 České Budějovice (dále jen jako „DJ reality s.r.o.“), a to ve věci návrhu územního plánu města Rožmberk nad Vltavou pro veřejné jednání, který byl dne 16. 6. 2021 vyvěšen na úřední desce. DJ reality s.r.o. vlastní v obci Rožmberk nad Vltavou, respektive v k.ú. Horní Jílovce nemovité věci, tak jak jsou zapsány na LV č. 42. Ve výše označeném návrhu územního plánu jsou pozemky KN parc. č. st. 208 a parc. č. 949/7 vedeny jako plocha AL – louky a pastviny, MN – smíšené nezastavěné území, VS – plochy výroby a skladování. Tímto DJ reality s.r.o. navrhuje změnu v nového územním plánu Rožmberk nad Vltavou, a to následující: u pozemku KN parc. č. -208 – změnu způsobu využití ze stávajícího VS (plochy výroby a skladování) nový způsob využití jako plochu veřejné či neveřejné rekreace – RV, RR, OV či SB, u pozemku KN parc. č. 949/7 změnu způsobu využití ze stávajícího VS (plochy výroby a skladování) nový způsob využití jako plochu veřejné či neveřejné rekreace – RV, RR, OV či SB. Z důvodu právní opatrnosti navrhovatel doplňuje svůj návrh na změnu ÚP tak, že jednotlivé výše označené návrhy na změnu způsobu užití ÚP činní odděleně.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ P.p.č. -208 je již nyní vymezen jako plocha SV, tedy plocha obytná smíšená venkovská, což naplňuje požadavek na plochu smíšenou obytnou. Pokud jde o sousední p.p.č. 949/7, ten je v KN vymezen jako jako trvalý travní porost, takto je vymezen i v návrhu ÚP, je zahrnut do nezastavěného území a zodpovědný projektant nevidí žádný urbanistický důvod toto měnit. Pozemek je navíc situován v nadregionálním biokoridoru.
02 / Spolek Zdravá krajina jižních Čech / 29.7.2021 Spolek Zdravá krajina jižních Čech má ve svých stanovách mimo jiné ochranu živé i neživé přírody, životního prostředí, vodních zdrojů a zachování původního krajinného rázu, a proto považuje za žádoucí podat připomínku k plánované změně územního plánu města Rožmberk nad Vltavou. Před dotčeným územím p. č. 489/6 už desetiletí roste pás stromů a menších dřevin, které je vzhledem k současné klimatické situaci nutné chránit a pečovat o ně než ohrožovat možnou zástavbou. Bude-li změna v územním plánu prosazena a tento pozemek bude označen za	VYHOVĚT Lokalita B001 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přerážen do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.

stavební, jistojistě k pokácení stromů dojde. To zapříčiní zničení genia loci v místě, jenž je vyhledávané především místními obyvateli, kteří si cení jeho jedinečnosti. Změna územního plánu by znamenala krok zpět ve snaze zeleň zachovávat a kultivovat a příroda by tak opět ustoupila zájmům člověka, jako je tomu v mnoha obcích v okolí, kde je vidět negativní dopad takovýchto zájmů.	
03 / BIO TOP s.r.o. / 30.7.2021 Číslo pozemku: 391/1, katastrální území: Horní Jílovice. Žádáme město Rožmberk nad Vltavou o rozšíření plochy smíšené venkovské pro jeden objekt i v severní části výše uvedeného pozemku, tak jak je tomu v návrhu územního plánu v jeho jižní části a zbývající část pozemku do plochy zahrady-soukromá zeleň viz příloha. Tímto návrhem vznikne ucelená plocha.	NEVYHOVĚT ÚP Rožmberk nad Vltavou již nyní obsahuje dostatek ploch pro různé bydlení a lokalita Horní Jílovice byla již doplněna o lokality SV.08, SV.09, SV.10.
04 / Jiří Gondek a Štěpánka Chaloupková / 31.7.2021 Při koupi p.p.č. 489/13 nám bylo řečeno, že další výstavba v této lokalitě nebude prováděna. V blízkosti pozemků, kterých se změna týká, se nachází protipovodňová stěna. Při výstavbě se obávám, že by mohlo dojít k jejímu narušení či zborcení. Další výstavbou budou pokáceny stromy, které odhlučňují ruch od silnice. Byli bychom rádi, kdyby se zeleň zachovala. V případě prodeje pozemků si vyžadujeme předkupní právo.	VYHOVĚT Lokalita B01 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přearán do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.
05 / Kristýna Zapletalová / 29.7.2021 Nesouhlasím se změnou ÚP Rožmberk nad Vltavou. Parcelu jsem kupovala s tím, že se zde již nebudou plánovat žádné další stavební parcely. Území, které se změna týká, je v povodňové zóně, a tudíž nás ubezpečili, že se zde již stavět nebude. Máme krásný výhled na přírodu, na stromy a keře, které by se musely díky změně vykácet a tím by se zničila i zábrna proti hluku ze silnice s z vody, které ty stromy tvoří. Bylo nám řečeno, že se zde již stavět nebude a bude zde krásné a tiché místo v přírodě, proto nesouhlasím se změnou územního plánu Rožmberk nad Vltavou.	VYHOVĚT Lokalita B01 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přearán do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.
06 / Ing. Lukáš Sosna / 30.7.2021 Jako vlastník nemovitosti 21/2 podávám připomínku proti změně využití p.p.č. 489/6 v k.ú. Rožmberk nad Vltavou. Žádám o zachování zeleně a to i všech stromů, které tvoří příjemnou bariéru mezi mojí nemovitostí a rodinnými domy na vytvořených pozemcích. Byl bych rád, kdyby zde nebyla schválena žádná výstavba. Líbilo by se mi	VYHOVĚT Lokalita B01 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přearán do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.

zachování klidné a přírodní atmosféry a využití například jako městský park, dětské hřiště a podobně.	
07 / Radek Paul / 27.7.2021 Vážení, jakožto vlastník p.p.č. 127/2 v k.ú. Horní Jílovice uplatňuji k návrhu Územního plánu Rožmbek nad Vltavou následující připomínku: žádám o zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy v režimu RH: rekreace hromadná - rekreační areály, popř. OL: občanské vybavení lázeňské. Žádám o zrušení omezení půdorysné plochy 40 m2 na přípustné stavby a o zrušení omezení na stavby bez trvalého charakteru. Žádám o redukci plochy regionálního biocentra RBC 570 Koryta mimo předmětný pozemek.	NEVYHOVĚT Plochy budou vypuštěny na základě stanoviska orgánu ochrany ŽP, jsou v nadregionálním biokoridoru a v lokalitách soustavy NATURA 2000. Stanovisko KÚ OZZL č.j. KUJCK 83574/2021 je zcela jednoznačné: „Uvedený návrh ÚP může mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu, a proto k němu má zdejší orgán ochrany přírody tyto výhrady: nesouhlasí s vymezením ploch nezastavěného území MNr.2 a MNr.3 se způsobem využití MNr – smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová, - nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy OL.01 se způsobem využití OL – občanské vybavení lázeňské.“.
08 / Ing. Richard Skipala, MBA / 28.7.2021 Pozemek p. č. 489/11, na kterém nyní dokončuji svůj rodinný dům, jsem před lety kupoval právě za podmínky, že bude v nově vznikající ulici poslední a k žádné další zástavbě už nedojde. Proto nesouhlasím se změnou územního plánu z následujících důvodů. Pozemek, o kterém se jedná, ohraničuje alej vzrostlých stromů, kde hnízdí ptáci, která poskytuje stín a krásný výhled ze všech domů v ulici. Místo nabízí klid, kvůli kterému jsem se rozhodl dům postavit právě tady. Stejně jako moji sousedé. Další výstavbou o klid přijdeme a v neposlední řadě dojde i ke snížení hodnoty pozemků a nemovitostí. Nadto je dotčený pozemek tak malý, že označit ho za stavební, nechat na něm postavit čtyři objekty a kvůli nim pokácet zdravé stromy je holý nesmysl. Papír snese vše, ale podíváme-li se na to selským rozumem, smysl to rozhodně nedává. A když ano, tak pouze potenciálnímu investorovi. Navíc je zde záplavová zóna stoleté vody, bylo by tedy krátkozraké stavět domy zrovna na takovémto místě, vezmeme-li v potaz důsledky globálního oteplování a zvyšování hladin vodních toků.	VYHOVĚT Lokalita B01 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přeřazen do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.

09 / Monika Sosnová / 29.7.2021 P.p.č. 489/10 na kterém stojí můj dům, jsem kupovala s tím, že protější pozemek patří do záplavového území a nebude se zde již stavět. Stromy, které zde rostou odhlučňují silnici a pokud by došlo k zástavbě, budou vykáceny. Také si myslím, že další zástavba, která zde v minulosti nebyla plánována, nám znehodnotí nemovitost. Chtěla bych, aby zeleň byla zachována.	VYHOVĚT Lokalita B01 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přeřazen do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.
10 / Maximilian Krabatsch / 30.7.2021 V územním plánu Rožmberk nad Vltavou je uvažováno se zástavbou pozemku č. 858/2 kú Horní Jílovice. Jedná se zatím o místo, které dosud není dotčené jakoukoliv zástavbou, a ani v minulosti tomu tak nebylo. Proto se zástavbou v uvedeném území zásadně nesouhlasíme. V návrhu územního plánu se uvádí: „Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena na respektování mimořádně přírodně cenného prostoru údolí Vltavy a náhorních prostor nad hlubokým údolím řeky Vltavy.“. Přesto je v návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou uvažováno se zástavbou části pozemku č. 858/2. Uvažuje se jednou o slunečných lázních, jindy o lázních v meandru s ubytováním pro 40 osob, s restaurací na 60 míst a s 25 parkovacími místy. Z ekonomického hlediska se jedná o holý nesmysl, neboť v této lokalitě se nenachází žádný termální ani jiný další zdroj, vhodný pro lázeňskou péči a ani dostatek slunečního svitu. V posledních letech docházelo na těchto pozemcích k zásadním úpravám prostřednictvím různých zemních prací a k ukládání odpadů a sutí za účelem pořízení budoucí komunikace, která nerespektuje historickou minulost. V neposlední řadě se tento pozemek nachází v zóně hradu. Dosud museli všichni občané dodržovat pravidla užívání pozemků a staveb stanovené podmínkami zóny hradu. Nyní již tyto podmínky neplatí? Jaké je stanovisko Památkového úřadu? Pozemek se nachází v blízkosti vodního toku, kde za určitých okolností může dojít k jeho zaplavení. Koryto řeky je situováno tak, že voda se při povodních může rozlít pouze na pozemky celého meandru a tím umožní i ochranu ostatních ploch podél koryta Vltavy, např. pro město důležitého tábořiště. Je toto zohledněno v návrhu územního plánu? V předchozích letech se bohužel podařilo upravit a zmenšit existující biokoridor. Domníváme se, že	VYHOVĚT Na základě stanoviska KÚ OZZL bude Plocha OL.01 bude vypuštěna. Město Rožmberk nad Vltavou i projektant ÚP považuje záměr za přínosný, protože tento typ rekreační využití, lázeňský provoz, zde chybí a dává šanci prodloužit turistickou sezónu a přilákat náročnější klientelu. Nicméně, stanovisko dotčených orgánů jsou doposud negativní a pokud se pořizovateli nepodaří najít vhodný kompromis, bude muset být záměr i proti vůli zadavatele a zodpovědného projektanta vypuštěn.

návrh na zastavění uvedené lokality je pravděpodobně připravován pro jinou výstavbu, než je uváděno v územním plánu.	
11 / Jaroslav a Petra Tomkovi / 29.7.2021 Nesouhlasíme se zástavbou na pozemcích od našich pozemků směrem k řece a to z důvodu, že při našem zájmu o koupi parcely byl náš hlavní dotaz směřován k otázce, zda se mimo ZTV nebude už stavět, odpověď zněla, že v žádném případě. Pokud by nám bylo oznámeno plánování další zástavby, nestavěli bychom.	VYHOVĚT Lokalita B01 bude redukována na 1 stavební pozemek na jižním okraji této plochy mimo stávající stromořadí, tento pozemek bude přeřazen do plochy veřejné občanské vybavenosti s předpokladem vybudování mateřské školky.
12 / AGROWALD s.r.o. / 31.7.2021 Na základě ust. § 50 stavebního zákona podáváme tímto připomínku k návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou pro společné projednání v tomto znění: Nesouhlasíme s vymezením zastaveného území v centrální části sídla Horní Jílovce, požadujeme vymezit jako plochy nezastavěné, např. jako plochy zeleně, nikoliv jako plochy smíšené obytné venkovské „SV“. Jedná se o p.p.č. 360 a 450 v k.ú. Horní Jílovce [742732].	VYHOVĚT P.p.č. 360, 450 v k.ú. Horní Jílovce budou vymezeny plochy veřejného prostranství s převahou zeleně na základě obdobného požadavku ve stanovisku Městského úřadu ČK, OŽP, č.j. S-MUCK 26380/2020/02/4.
13 / Ing. Josef Fatura / 30.7.2021 Na základě ust. § 50 stavebního zákona podáváme tímto připomínku k návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou pro společné projednání v tomto znění: 1. Požaduji vymezit alespoň část p.p.č. 432/2 v k.ú. Horní Jílovce [742732] jako plochu zastavitelnou pro bydlení vesnického charakteru.	VYHOVĚT V JZ části p.p.č. 432/2 v k.ú. Horní Jílovce v návaznosti na vymezenou zastavitelnou plochu SV.10 přes cestu vymezit 1 stavební parcelu o výměře cca 800 m2.

[119] Během veřejného řízení o návrhu územního plánu Rožmberk nad Vltavou podle ust. § 50 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky:

Číslo / autor připomínky / datum podání Stručný popis obsahu připomínky	Vypořádání připomínky (VYHOVĚT / NEVYHOVĚT) Odůvodnění
1 / Jméno, příjmení / datum podání Bude doplněno pořizovatelem	VYHOVĚT / NEVYHOVĚT Bude doplněno pořizovatelem

Použité zkratky:

- stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 144/1992 Sb. – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 500/2006 Sb. – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 501/2006 Sb. – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- PÚR ČR 2008 – Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky

schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

- ZÚR JČK – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, pokud není uvedeno jinak, míněno ve znění 1., 2., 3., 5., 6. a 7. aktualizace účinné a rozsudku 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu,
- ÚP – územní plán, ÚPO – územní plán obce, ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru,
- RP – regulační plán,
- ÚÚP – úřad územního plánování, není-li uvedeno jinak, je míně zde příslušný úřad,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- PRVKÚK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje, není-li uvedeno jinak, míní se Jihočeského kraje v aktuálním znění,
- P+R – průzkumy a rozbor, myslí se doplňující průzkumy a rozbor dle § 47 odst. 1 stavebního zákona,
- PR – přírodní rezervace, viz § 33 zákona 114/1992 Sb.,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.,
- p. p. č. – pozemek / parcela parcelní číslo, p. č. – parcelní číslo, údaje dle katastru nemovitostí.